# WILHELMSTADT. bewegt





#### **INHALT**

Die Wilhelmstadt auf einen Blick	3	Immobilienmarkt Wilhelmstadt	25
		Chancenreiches Quartier im Wandel	26
Dürfen wir vorstellen: Die Wilhelmstadt!	4	Von urban bis grün – ein Quartier für alle	
Urbanes Quartier am Wasser	6	Generationen	26
Ein Quartier mit Charakter	7	Vielfalt sichern und entwickeln	27
Geschichte und Gegenwart	8	Programme zur Sicherung und Entwicklung	
Die Wilhelmstadt in Zahlen	9	des Standorts	28
		Lebendige Zentren und Quartiere	28
Gewerbestandort Wilhelmstadt	10	Sanierungsgebiet Wilhelmstadt	28
Das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt	12	Soziale Erhaltungsverordnung	28
Vielseitiger Einzelhandel	13	Gewerbemieten – Kennzahlen im Überblick	29
Lebendige Gastronomie	13		
Spezialisierte Dienstleistungen	13	Entwicklungsperspektiven der Wilhelmstadt	30
Charakteristik der Teillagen	15	Förder- und Sanierungsgebiet	32
Funktion und Einordnung in das		Zentral gelegenes Quartier im wachsenden	
Zentrengefüge	16	Bezirk Spandau	32
Kaufkraft und Einzugsgebiet	16	Standort mit vielfältigen	
Attraktiver und vielseitiger Branchenmix	17	Entwicklungsperspektiven	32
		Schlaglichter zu ausgewählten	
Akteure und Aktivitäten in der Wilhelmstadt	18	Fördermaßnahmen	33
Lebendige Wilhelmstadt	20	Neues Tor zur Wilhelmstadt -	
Netzwerke der Gewerbetreibenden &		Ehemaliges Postgelände (Spandauer Ufer)	34
wilhelmstadt-bietet.de	20	Gestalterische Aufwertung der	
Wilhelmstadtfest	20	Pichelsdorfer Straße	35
Feste und Veranstaltungen	20	Entwicklungspotenziale entlang der Havel	36
Forum GSM	20	Erneuerung und Ergänzung der	
Metzer Platz Fest	21	sozialen Infrastruktur	37
Gebiets- und Investitionsfonds	22		
Gremien im Fördergebiet	23	Partner und Kontakte	38
		Impressum	39

# DIE WILHELMSTADT AUF EINEN BLICK

Die Wilhelmstadt bildet mit ihrem urbanen Flair, ihrer historischen Bausubstanz und der Lage an der Havel eines der lebendigsten und abwechslungsreichsten Quartiere innerhalb des stark wachsenden Bezirks Spandau. Mit seinen gewachsenen Einzelhandels- und Gewerbestrukturen entlang von Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße und Adamstraße sowie einer Vielzahl an sozialen Einrichtungen übernimmt das vielfältige Quartier eine wichtige Rolle für die Versorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung, aber auch darüber hinaus.

Im Rahmen des Programms "Lebendige Zentren und Quartiere" der Städtebauförderung sowie mit der Festsetzung als Sanierungsgebiet erfolgt seit rund zehn Jahren eine gezielte Förderung und Entwicklung der Wilhelmstadt. Neben baulichen Maßnahmen wie der Errichtung von Spiel-

plätzen, der Umgestaltung von Plätzen und des öffentlichen Raums sowie dem Ausbau der sozialen Infrastruktur, werden mithilfe des Förderprogramms auch Strukturen zur Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils und seines Zentrums geschaffen.

Das vorliegende Standortexposé möchten ansiedlungsinteressierten Unternehmen, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sowie weiteren Interessierten den Standort Wilhelmstadt vorstellen und einen Überblick über Akteure sowie realisierte und geplante Projekte zur Entwicklung des Standorts geben. Zudem legt das Standortexposé einen besonderen Fokus auf die Möglichkeiten und Chancen, die die Wilhelmstadt etablierten Unternehmen und Existenzgründungen aus unterschiedlichsten Branchen als Standort bietet.









Erreichbarkeit

# URBANES QUARTIER AM WASSER

Zwischen Grimnitzsee und der Altstadt Spandau – zentral im Bezirk Spandau gelegen, erstreckt sich die Wilhelmstadt entlang des westlichen Havelufers. Hier trifft naturräumliche Vielfalt auf das urbane Leben der Großstadt. Der im Norden der Wilhelmstadt gelegene Bahnhof Berlin-Spandau bietet sowohl eine optimale Anbindung an den Nah- und Regionalverkehr als auch direkte Zugverbindungen in viele deutsche Ballungsgebiete.

Neben der attraktiven Lage zeichnet sich die Wilhelmstadt insbesondere als traditionsreicher Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit einem hohen Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften aus. Auch das gastronomische Angebot trägt durch die steigende Zahl an Restaurants und Szenekneipen wesentlich zur positiven Entwicklung des Quartiers bei. Eine gute Gesundheitsinfrastruktur, das umfassende Bildungsangebot sowie Jugend- und Senioreneinrichtungen, Kitas und weitere Freizeitangebote machen die Wilhelmstadt zu einem attraktiven Wohn- und Geschäftsstandort inmitten des aufstrebenden Bezirks Spandau.

Sie profitiert dabei direkt von den zahlreichen Besucherinnen und Besuchern der nahegelegenen Spandauer Altstadt sowie des benachbarten Einkaufszentrums Spandau Arcaden. Verschiedene Buslinien der Berliner Verkehrsbetriebe ermöglichen hier eine schnelle Verbindung über die

Einkaufsstraßen Klosterstraße und Pichelsdorfer Straße in die benachbarten Stadtteile sowie zum Bahnhof Spandau. Die südlich der Wilhelmstadt verlaufende Heerstraße (B5) bietet zudem eine direkte Anbindung an den Berliner Ring (A10) sowie die Stadtautobahn (A100) und somit eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Berliner Innenstadt. In Ost-West-Richtung ist die Wilhelmstadt über die Verkehrsachse Ruhlebener Straße / Brunsbütteler Damm sowie Richtung Süden und Norden über die Klosterstraße / Wilhelmstraße / Gatower Straße aus dem Berliner Umland und aus anderen Berliner Bezirken optimal erreichbar.



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 Haus & Grund Spandau e.V.

Die östlich der Wilhelmstadt verlaufende Havel ist dabei nicht nur Anziehungspunkt für den Tagestourismus, sondern bietet auch das größte Entwicklungspotenzial hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum für das wachsende Quartier. Insbesondere junge Familien schätzen die zentrale Lage und die Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die Havel, der Grimnitzsee sowie der Südpark in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Geschäftsstraßen bieten.

#### **EIN QUARTIER MIT CHARAKTER**

Die Spandauer Wilhelmstadt verkörpert bis heute das Bild eines bürgerlichen Wohnquartiers, wie es nach Aufhebung der Rayonbestimmungen im Jahr 1903 errichtet wurde. Die teils im Jugendstil gestalteten prächtigen Fassaden, Eingänge und Treppenhäuser im nördlichen Teil der Wilhelmstadt werten insbesondere die verkehrsberuhigten Nebenstraßen deutlich auf und tragen zu einem hohen Wohnwert bei. Nicht minder attraktiv ist der südliche Teilbereich des Quartiers, der vom Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre mit seinen großzügigen, grünen Freiräumen geprägt ist.

Über die attraktiven Wohnlagen hinaus kennzeichnen auch die lebendigen Geschäftsstraßen die Wilhelmstadt als vielseitigen Wohn- und Gewerbestandort. Mit einem umfangreichen Nahversorgungsangebot sowie zahlreichen Fachgeschäften und spezialisierten Dienstleistern bilden insbesondere die Klosterstraße, die Pichelsdorfer Straße und die Adamstraße wichtige Anlaufpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher der Wilhelmstadt. Das neu gestaltete Havelufer und der Spandauer Burgwall mit dem Kreuzfahrtterminal bieten vielfältige Potenziale als Ausflugsziele des Tagestourismus aus den umliegenden Stadtteilen und ganz Berlin. Der neugestaltete Rad- und Fußweg entlang der Havel, der Teil des Radweges Kopenhagen-Berlin ist, ermöglicht attraktive Wegeverbindungen zur Spandauer Altstadt im Norden und den grünen Ortsteilen im Süden des Bezirks.



#### GESCHICHTE UND GEGENWART

Am 22. März 1897 erhielt die Wilhelmstadt anlässlich des 100. Geburtstags des deutschen Kaisers Wilhelm I. ihren Namen. Zusammengesetzt aus dem Gebiet der ehemaligen Potsdamer Vorstadt sowie der Pichelsdorfer Vorstadt ist die Wilhelmstadt heute aufgrund ihrer heterogenen Bebauungsstruktur und den abwechslungsreichen Geschäftsstraßen einer der vielseitigsten und spannendsten Ortsteile des Bezirks Spandau. Bereits im Jahr 1375 fand der Pichelsdorfer Weg erstmals Erwähnung und kann als Wiege der heutigen Wilhelmstadt betrachtet werden. Bis heute ist die Pichelsdorfer Straße das lebendige Herz des Quartiers und der zentrale Anlaufpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner der Wilhelmstadt wie auch Kundinnen und Kunden der ansässigen Läden, Restaurants, Cafés und Dienstleister.

Einen deutlichen Entwicklungsschub erhielt die Wilhelmstadt im 16. Jahrhundert durch die Verlagerung der Siedlung Kietz in unmittelbarer Nähe zum Spandauer Burgwall. Durch einen Brand im Jahr 1813 wurde die Siedlung jedoch nahezu vollständig zerstört. Die frühere Existenz der Siedlung Kietz lässt sich jedoch bis heute anhand des Stadtgrundrisses entlang des Burgwallgrabens deutlich erkennen.

Die Adamstraße, die Földerichstraße und die Jägerstraße wurden im Rahmen des weiteren Wachstumsprozesses des Quartiers als erste Straßenneubauten angelegt. Nach einer eher langsam voranschreitenden Entwicklung aufgrund der hohen militärischen Restriktionen (Rayonbestimmungen)





nahm die Bautätigkeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts deutlich zu. In dieser Zeit entstand vor allem die Wohnbebauung im nördlichen Teil der Wilhelmstadt, die bis in die Gegenwart den Charakter des Quartiers prägt. So lassen sich auch heute noch Elemente des seinerzeit prägenden Jugendstils an und in vielen Gebäuden der Wilhelmstadt entdecken.

Der erste Weltkrieg markierte das Ende dieser ersten Entwicklungsphase. In den 1920er und 1930er Jahren entstand, insbesondere im südlichen Teil der Wilhelmstadt, eine von den Ideen der Moderne geprägte Wohnbebauung. Die für diese Zeit im neuen Großberlin typischen Siedlungen brachten den Arbeiterinnen und Arbeitern bessere und gesündere Wohnverhältnisse. Die Ideale der damaligen Zeit sind bis heute erlebbar, so überzeugen die Quartiere weiterhin durch ihre offene Gestaltung, ruhige Innenbereiche und die großen Grünflächen.

Obwohl die Wilhelmstadt im zweiten Weltkrieg – im Vergleich zu anderen Bereichen Spandaus – überwiegend von Angriffen verschont blieb, musste das Quartier dennoch teils schwere Zerstörungen verzeichnen. So wurde auch das Straßenbahndepot an der Pichelsdorfer Straße stark in Mitleidenschaft gezogen und musste schließlich Anfang der 1960er Jahre abgerissen werden. Sowohl solche größeren als auch kleine Baulücken wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sukzessive gefüllt, so dass bis heute ein geschlossenes, vielseitiges Stadtbild entstanden ist.

#### DIE WILHELMSTADT IN ZAHLEN

Die bewegte Geschichte und Vielseitigkeit der Wilhelmstadt spiegelt sich auch in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur des Ortsteils wieder. Ähnlich wie die Gesamtstadt, ist auch die Einwohnerzahl im Förder- und Sanierungsgebiet Wilhelmstadt in den vergangenen zehn Jahren deutlich gewachsen. Zugleich zeigt sich auch hier, dass die Gesellschaft bunter und vielfältiger wird. Der Anteil der Menschen

mit Migrationshintergrund steigt durch Zuzug aus dem Inund Ausland kontinuierlich an, zugleich haben sich auch weitere Sozialdaten wie die Arbeitslosenquote in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Als gemischt strukturiertes Quartier ist die Wilhelmstadt heute ein attraktiver und bezahlbarer Wohn-, Arbeits- und Lebensort für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen und -milieus.

#### **FLÄCHE**



#### **EINWOHNER**



**14.066** im Sanierungsgebiet



**40.618** im Ortsteil Wilhelmstadt

#### **EINWOHNERDICHTE/HA**



im Sanierungsgebiet



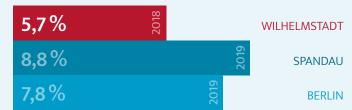
in Berlin (gesamt)

#### **ENTWICKLUNG**





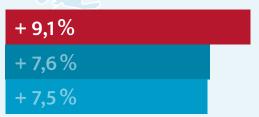
#### **ARBEITSLOSENQUOTE**



#### Quellen

Fläche, Einwohnerentwicklung, Einwohner Sanierungsgebiet, Bevölkerungswachstum: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), complan; Einwohner Ortsteil Wilhelmstadt: Bezirksamt

#### **BEVÖLKERUNGSWACHSTUM** 2014 BIS 2030



**Spandau**; Einwohnerdichte Sanierungsgebiet: **eigene Berechnung**; Einwohnerdichte Berlin: **Statista.de**; Arbeitslosenquote: **SenSBW, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, Arbeitsagentur** 





#### Beschreibung

# DAS ORTSTEILZENTRUM WILHELMSTADT



Ein vielseitiges Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs lockt Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher gleichermaßen in die Geschäftsstraßen der Wilhelmstadt. Auf einer Länge von ca. 1,3 km bilden die Pichelsdorfer Straße und die Klosterstraße den zentralen Geschäftsbereich der Spandauer Wilhelmstadt. Das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt umfasst darüber hinaus auch die gewachsenen Nebenlagen, wie die Adamstraße, die Metzer Straße und die Weißenburger Straße.

Neben der klassischen Nahversorgungsangeboten tragen insbesondere die inhabergeführten Fachgeschäfte und spezialisierten Dienstleister zu einer umfassenden Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Wilhelmstadt und der angrenzenden Quartiere bei. Der Standort Wilhelmstadt zeichnet sich zudem durch ein attraktives und vielseitiges gastronomisches Angebot mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Pizzerien, Imbisse, Bars und Kneipen aus. Darüber hinaus schätzen auch zahlreiche Handwerksbetriebe die verkehrsgünstige Lage in der Wilhelmstadt mit ihrer guten verkehrlichen Anbindung an den Berliner Ring (A10) sowie die Berliner Stadtautobahn (A100).

Der Gewerbestandort ist insbesondere durch kleinteilige Ladenflächen zwischen 50 und 150 m² gekennzeichnet. Nur sehr wenige Ladenlokale und Gewerberäume weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² auf. Im Vergleich zu den umliegenden Geschäftszentren ist das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt mit mehr als 100 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von rund 9.200 m² quantitativ gut aufgestellt. Die Mehrzahl der Ladenlokale in der Wilhelmstadt, insbesondere in den Nebenlagen, wird inzwischen jedoch durch andere kundenorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen und Handwerk genutzt.



Die Wilhelmstadt verändert sich: Neue Geschäfte und junge Unternehmen lassen sich in den Ladenlokalen entlang der Geschäftsstraßen nieder. Viele spezialisierte Einzelhändler und Dienstleister, aber auch Handwerksbetriebe, schaffen ein vielfältiges Angebot, das nicht nur die Wilhelmstädter zu schätzen wissen, sondern auch viele Menschen aus anderen Teilen Spandaus und Berlins.

Bettina Gräbnitz, Inhaberin von Betty macht Druck







#### LEBENDIGE GASTRONOMIE

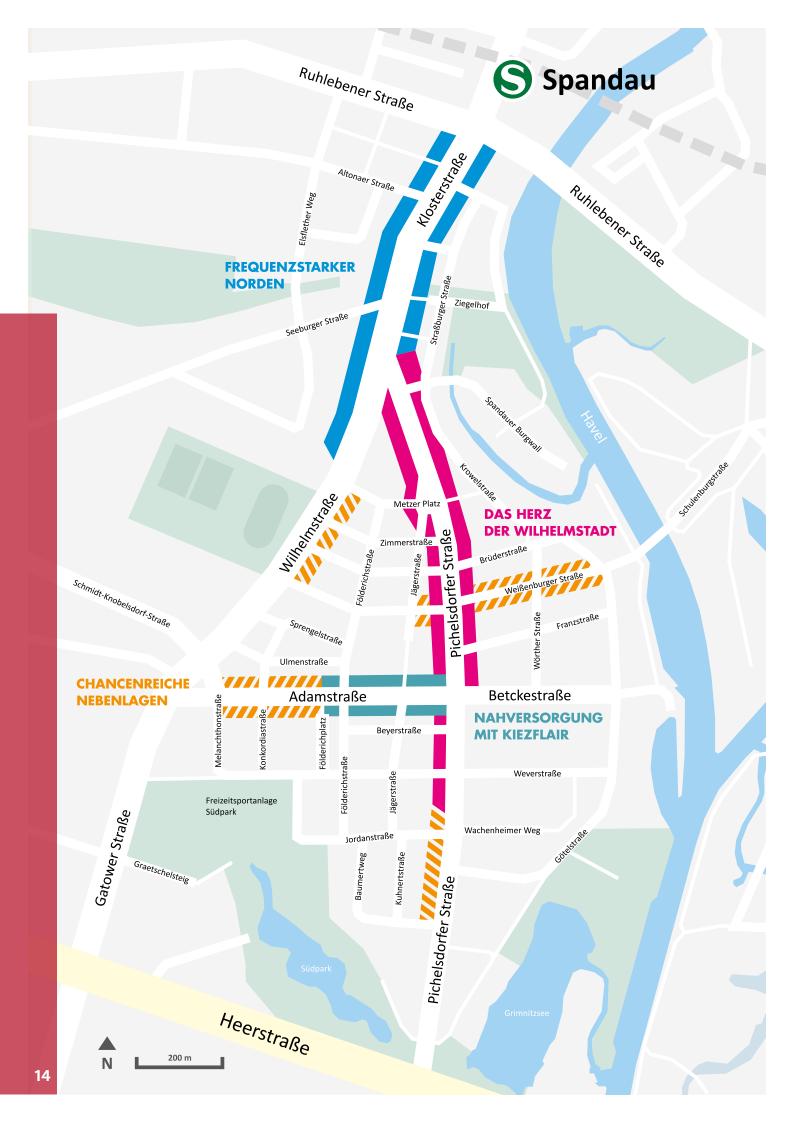
#### VIELSEITIGER EINZELHANDEL

Neben Super- und Drogeriemärkten sowie Lebensmittel-Discountern ist die Wilhelmstadt Geschäftsstandort verschiedener Facheinzelhändler mit einem individuellen Angebot. Vom pfälzischen Wein über erzgebirgische Weihnachtsdekorationen bis hin zu italienischer Mode bietet das Quartier eine große Auswahl an außergewöhnlichen Produkten und eine persönliche Beratung in individuellen Geschäften.

Besonders in den letzten Jahren entwickelte sich das kulinarische Angebot der Wilhelmstadt fortlaufend weiter und ist heute Anziehungspunkt für viele Wilhelmstädter, aber auch zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus dem gesamten Bezirk Spandau. Ob der Kaffee am Morgen, eine warme Mahlzeit in der Mittagspause oder ein kühles Getränk am Abend – die zahlreichen Restaurants, Imbisse und Bars der Wilhelmstadt sind ein wichtiger Teil des urbanen Lebens im Quartier.

#### SPEZIALISIERTE DIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsbranche gewinnt auch in der Wilhelmstadt mit einem stetig wachsenden Angebot an spezialisierten Unternehmen weiter an Bedeutung. Von der Textilreinigung über die Grafikagentur bis hin zu den unterschiedlichen modernen Gesundheitsdienstleistungen reicht das vielfältige Angebot an Serviceleistungen im Ouartier.



#### CHARAKTERISTIK DER TEILLAGEN

#### FREQUENZSTARKER NORDEN

Die Wilhelmstraße und die Klosterstraße bilden die bedeutendste Nord-Süd-Verkehrsachse im Bezirk Spandau. Aufgrund der hervorragenden Erreichbarkeit ist sie sowohl ein bedeutender Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Möbel- und Tiernahrungsmärkten, als auch für verschiedene Fachgeschäfte und Dienstleister mit überörtlichem Einzugsgebiet. Zugleich verbindet der Straßenzug die Wilhelmstadt und die weiter südlich gelegenen Ortsteile des Bezirks mit dem Fernbahnhof sowie der nördlich angrenzenden Altstadt Spandau und dem Einkaufscenter Spandau Arcaden, die gemeinsam das Bezirkszentrum bilden und jeweils rund 30.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Die sehr hohe Passanten- und Umsteigerfrequenz hat im Bereich der Klosterstraße in den vergangenen Jahren zudem zur Ansiedlung zahlreicher gastronomischer Angebote geführt.



Die Pichelsdorfer Straße ist die zentrale Einkaufsstraße der Wilhelmstadt und bildet zwischen der Klosterstraße und der Adamstraße den gewachsenen Kernbereich des Ortsteilzentrums. Insbesondere das Gebiet rund um den Metzer Platz ist aufgrund der ansässigen Magnetbetriebe wie einem Drogeriemarkt, einem kleinen Kaufhaus und einem größeren Supermarkt täglich hoch frequentiert. Dieser zentrale Bereich der Pichelsdorfer Straße ist zudem durch zahlreiche Fachgeschäfte, unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen sowie eine steigende Anzahl gastronomischer Einrichtungen geprägt. Mit seinen verschiedenen inhabergeführten Betrieben bietet die Geschäftsstraße ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges Angebot an verschiedenen Produkten und Serviceleistungen, das sie von anderen Standorten abhebt.

#### NAHVERSORGUNG MIT KIEZFLAIR

Der großzügige begrünte Straßenraum der Adamstraße sowie der ansprechend gestaltete Földerichplatz lassen den Charakter einer Kiez-Einkaufsstraße im westlichen Teil der Wilhelmstadt entstehen. Dieser Abschnitt der untergeordneten Ost-West-Verbindung über die Weißenburger Straße ist der Standort von verschiedenen Nahversorgern und Anbietern von Produkten des täglichen Bedarfs. Vom Bäcker über Friseure und Apotheken bis hin zum Blumen-



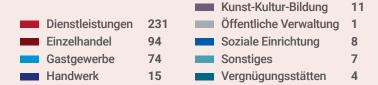
laden und Paketshop weist die Adamstraße ein vielseitiges Angebot unterschiedlicher Waren und Dienstleistungen auf. Der zentral gelegene Földerichplatz bietet als öffentlicher Bürgerplatz die Möglichkeit kleinere Feste und Veranstaltungen durchzuführen, zugleich ist er mit der gegenüberliegenden Eisdiele und dem Kinderspielplatz auch ein zentraler Anlaufpunkt für viele Familien im Kiez.

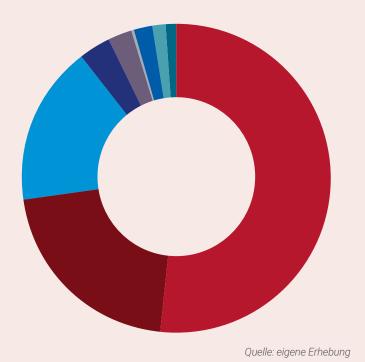
#### CHANCENREICHE NEBENLAGEN

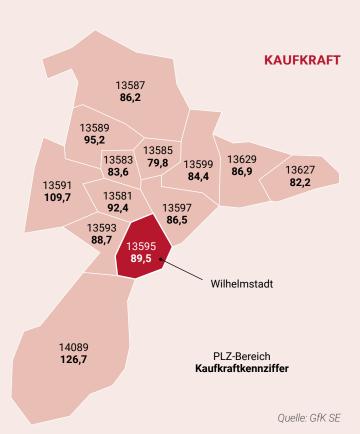
Der individuelle Charakter und das jeweilige Profil der weiteren Straßenzüge der Wilhelmstadt ergeben sich vor allem durch die verschiedenen in der Erdgeschosszone ansässigen Nutzungen. So ist die Weißenburger Straße von zahlreichen Handwerksbetrieben, vorrangig aus dem Baubereich, geprägt. Die Wilhelmstraße hingegen hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem gastronomischen Standort mit verschiedenen Restaurants, Cafés und Bars entwickelt, so dass hier das spannendste und vielseitigste Ausgehviertel Spandaus entstanden ist. Auch der südliche Abschnitt der Pichelsdorfer Straße - zwischen Adamstraße und Heerstraße - hebt sich in seiner Nutzungsstruktur deutlich von dem nördlichen Nahversorgungszentrum ab. Hier reicht das Angebot vom hochwertigen Facheinzelhandel über traditionsreiche gehobene Restaurants bis hin zu inhabergeführten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben.

Die verschiedenen Teillagen der Wilhelmstadt bieten mit ihrer heterogenen Gewerbestruktur, den mit dem Standort eng verbundenen Gewerbetreibenden unterschiedlichster Branchen sowie einem bezahlbaren Mietniveau gerade für junge Unternehmen noch vielfältige Ansiedlungs- und Entwicklungschancen. Insbesondere kleine Unternehmen und inhabergeführte Geschäfte finden hier noch attraktive Gewerberäume in verkehrsgünstiger Lage, die in weiten Teilen der Hauptstadt so nicht mehr verfügbar sind.

#### **BRANCHENBESATZ**







## FUNKTION UND EINORDNUNG IN DAS ZENTRENGEFÜGE

Der Bezirk Spandau gliedert sich in das Hauptzentrum Spandau, das Stadtteilzentrum Siemensstadt, die vier Ortsteilzentren Kladow, Obstallee, Streitstraße und Wilhelmstadt sowie weitere Nahversorgungszentren und Fachmarktagglomerationen. Mit einer Verkaufsfläche von rund 9.200 m² stellt die Wilhelmstadt nach dem Ortsteil Streitstraße den zweitgrößten Einzelhandelsstandort der vier Spandauer Ortsteile dar. Das nördlich an die Wilhelmstadt angrenzende Hauptzentrum Spandau weist im Vergleich eine Verkaufsfläche im Maße von 62.000 m² auf.

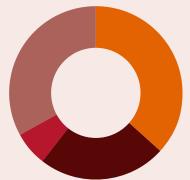
Als Ortsteilzentrum kommt der Wilhelmstadt und insbesondere dem zentralen Abschnitt der Pichelsdorfer Straße als Haupteinkaufsstraße, eine hohe Bedeutung als zentraler Versorgungsstandort zu. Zum einen nimmt auch die Bevölkerung aus umliegenden Ortsteilen wie Gatow und Staaken, aber auch aus dem Umland, die Angebote in der Wilhelmstadt wahr, zum anderen profitieren die Wilhelmstädter aber auch von der direkten Anbindung an das Hauptzentrum mit dem Einkaufszentrum Spandau Arcaden sowie Berlins größter Fußgängerzone in der Altstadt Spandau.

# KAUFKRAFT UND EINZUGSGEBIET

Aufgrund dieses vielseitigen Angebots fungieren die Wilhelmstadt als ausstrahlungsstarker Versorgungsstandort über die Grenzen des Förder- und Sanierungsgebiets sowie des Ortsteils hinaus. Das weitere Einzugsgebiet der ansässigen Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen und Handwerker konzentriert sich dabei auf die angrenzenden Spandauer Ortsteile, umfasst jedoch teilweise auch benachbarte Bezirke und weitere Teile der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

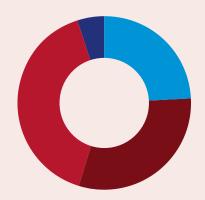
Die Kaufkraftkennziffer im Ortsteil Wilhelmstadt liegt mit einem Wert von 89,5 unter dem Berliner Landesdurchschnitt von 91,3 (Bundesdurchschnitt: 100). Die höchste Kaufkraftkennziffer im Bezirk Spandau weist vor diesem Hintergrund der südlich an die Wilhelmstadt angrenzende Ortsteil Gatow / Kladow mit einem Wert von 126,7 auf. Aufgrund der räumlichen Nähe, traditionell engen Verflechtung und direkten Anbindung der Wilhelmstadt an die einkommensstarken Bereiche im Spandauer Süden, bilden diese ein bedeutendes Kundenpotenzial für die Wilhelmstädter Geschäfte und Unternehmen.

#### SCHWERPUNKT GESUNDHEITSDIENSTLEISTUNGEN



- 45 Ärzte
- 29 Therapeuten
- 3 Apotheken
- 40 sonstige Dienstleistungen (Pflegedienste, Sportangebote, Heilpraktiker, etc.)

#### **ERDGESCHOSS-NUTZUNGEN**



- 71 Gastronomie
- 89 Einzelhandel
- 118 Dienstleistungen
- 14 Handwerk

Quelle: eigene Erhebung

### ATTRAKTIVER UND VIELSEITIGER BRANCHENMIX

Rund 450 Unternehmen und Betriebe sind im Sanierungs- und Fördergebiet Wilhelmstadt ansässig. Davon befinden sich rund 90 % in den Geschäftsstraßen Adamstraße, Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Metzer Straße und Weißenburger Straße, deren heterogene Branchenbesatz wesentlich zum Charakter und der Attraktivität des gesamten Quartiers beiträgt. Der Stadtteil wird dabei insbesondere durch die zahlreichen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen geprägt, in denen fast 2/3 aller Wilhelmstädter Unternehmen angesiedelt sind.

Neben dem Dienstleistungssektor, dem rund 230 Betriebe im Sanierungsgebiet zuzurechnen sind, ist auch der Einzelhandel mit über 90 Geschäften weiterhin stark in der Wilhelmstadt vertreten. Rund 15 % der ansässigen Betriebe sind zudem dem Gastgewerbe zuzuordnen. Sie alle sind gleichermaßen Anziehungspunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers wie auch für zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus den umliegenden Ortsteilen. Insbesondere entlang der Wilhelmstraße haben sich verschiedene Restaurants, Cafés und Szenekneipen etabliert, die den Standort zum spannendsten Kneipenviertel Spandaus machen.

Eine besondere Qualität der Wilhelmstadt sind zudem die verschiedenen Handwerksbetriebe, die vor allem in der Weißenburger Straße und der südlichen Pichelsdorfer Straße, aber auch in den Nebenstraßen, ihren Standort haben. Das Angebot reicht vom klassischen Ladenhandwerk wie Schuhmacher und Goldschmied über KfZ-Werkstätten bis hin zu den unterschiedlichen Gewerken des Bauhandwerks wie Fensterbauer und Elektriker.









#### Netzwerke & wilhelmstadt-bietet.de

# LEBENDIGE WILHELMSTADT

#### NETZWERKE DER GEWERBETREIBENDEN & WILHELMSTADT-BIETET.DE

Mit dem Aufbau der Internetpräsenz wilhelmstadt-bietet.de und dem Label "Suchen.Finden.Kiezen" hat die Gemeinschaft der Gewerbetreibenden am Standort Wilhelmstadt sich zuletzt einen gemeinsamen Außenauftritt gegeben. Mit Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements - das bereits seit dem Jahr 2011 die Gewerbetreibenden vernetzt, unterstützt und berät - konnte ein Internetauftritt geschaffen werden, der die am Standort ansässigen Unternehmen

mit ihren individuellen Angeboten vorstellt. Der Fokus wurde dabei bewusst auf die Inhaberinnen und Inhaber der Geschäfte gelegt, da diese für den persönlichen Charakter in ihren jeweiligen Läden wie auch im gesamten Kiez sorgen. Individualität und persönliche Beratung bilden eine besondere Qualität der Wilhelmstadt, die das Netzwerk in den Mittelpunkt ihres Standortmarketings stellt.

Unter dem Label wilhelmstadt-bietet.de finden inzwischen verschiedene Vermarktungsaktivitäten der Wilhelmstädter Gewerbetreibenden statt, so wurden beispielsweise Gewinnspiele durchgeführt und Kieztouren organisiert, die den Teilnehmenden die Möglichkeit boten sowohl die Geschichte der Wilhelmstadt als auch ausgewählte Geschäfte im Rahmen von geführten thematischen Rundgängen zu entdecken.

#### FESTE UND VERANSTALTUNGEN

Einen wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Wilhelmstadt bei Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern haben auch die jährlich stattfindenden Feste und Veranstaltungen. Besonders hervorzuheben ist das Wilhelmstadtfest, dass als zweitägiges Straßenfest im Bereich der Brüderstraße und des sogenannten Wilhelmplatzes (zwischen Brüder-, Zimmer- und Wilhelmstraße) stattfindet und einen imageprägenden Charakter aufweist. An über dreißig Ständen präsentieren sich



#### **WILHELMSTADT-BIETET.DE**

wilhelmstadt-bietet.de ist die zentrale Internetpräsenz der Wilhelmstädter Gewerbetreibenden. Das Portal stellt nicht nur die Unternehmen des Netzwerks und ihre Angebote vor, sondern informiert auch über Neuigkeiten und die verschiedenen Aktivitäten im Kiez.



#### **WILHELMSTADTFEST**

Seit 2013 findet das Wilhelmstadtfest im Bereich Brüderstraße und Wilhelmplatz als zentrales Straßenfest statt. Die ansässige Gastronomie organisieren alljährlich ein vielfältiges Programm, in dem sich lokale Musik- und Kulturschaffende sowie Vereine und Initiativen präsentieren.



#### **FORUM GSM**

Das Geschäftsstraßenmanagement organisiert das Forum GSM als regelmäßig stattfindende Austausch- und Vernetzungsplattform für die Gewerbetreibenden. Die aktiven Unternehmer planen hier gemeinsame Maßnahmen und tauschen sich zur Entwicklung des Stadtteils aus.

Vereine, Initiativen und Einrichtungen aus dem Stadtteil, zudem bieten die ansässigen Gewerbetreibenden verschiedene Produkte sowie eine große Auswahl an Speisen und Getränken an. Das von den am Standort ansässigen Gastronomen organisierte Wilhelmstadtfest überzeugt zudem mit vielfältigen Aktivitäten für Kinder und Jugendliche sowie einem qualitativ hochwertigen Musikprogramm, das auch jungen Talenten aus dem Bezirk eine Bühne bietet.

Daneben konnten sich mithilfe des Förderprogramms in den vergangenen Jahren weitere Veranstaltungen der Gewerbetreibenden im Quartier etablieren, wie das Metzer Platz Fest, der ebenfalls am Metzer Platz stattfindende Adventsmarkt und die zahlreichen kleineren und größeren Aktionen im Rahmen des "Wilhelmstädter Advents".



#### **METZER PLATZ FEST**

Das Metzer Platz Fest ergänzt die Veranstaltungslandschaft um ein Stadtteilfest auf dem zentralen Platz der Wilhelmstadt. Die ansässigen Gewerbetreibenden bieten jedes Jahr an einem Sommerwochenende ein buntes Programm für Jung und Alt mit rockiger Musik.







Das Wilhelmstadtfest zeigt alljährlich die ganze Vielfältigkeit und Lebendigkeit unseres Kiezes. Dank des Engagements zahlloser Künstler und Musiker, Vereine, Gewerbetreibender und Bewohner hat sich ein tolles niveauvolles Fest für die gesamte Familie entwickelt, das weit über die Wilhelmstadt hinausstrahlt.

Conny Ort & Lucie Friede,
Veranstalterinnen des Wilhelmstadtfests und Wilhelmstädter Gastronomen

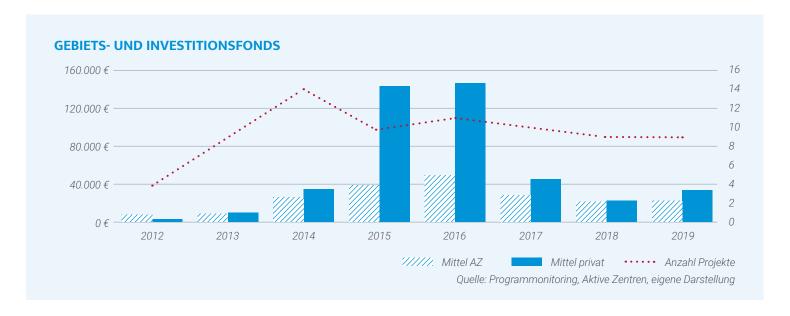


## GEBIETS- UND INVESTITIONSFONDS

Mit dem Gebiets- und Investitionsfonds bietet das Programm "Lebendige Zentren und Quartiere" seit dem Jahr 2012 ein wichtiges Instrument zur direkten finanziellen Förderung von kleineren und größeren Projekten der lokalen Akteure in der Wilhelmstadt. Im Rahmen der beiden Fonds werden zum einen unterschiedlichste Aktionen der ansässigen Gewerbetreibenden zur Vermarktung des Standorts sowie kulturelle Veranstaltungen und Feste finanziell unterstützt. Zum anderen werden aber auch baulichinvestive Maßnahmen gefördert, die sich positiv auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Wilhelmstädter Geschäftsstraßen auswirken.

Neben der Etablierung des Wilhelmstadtfests und dem Metzer Platz-Fest konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche kulturelle Aktivitäten, wie Lesungen, das Adventssingen und Kulturangebote im öffentlichen Raum ermöglicht werden. Zudem wurden private Investitionen in den Standort, z.B. in neue und denkmalgerechte Schaufensteranlagen, einheitliche Markisenanlagen und eine einheitliche Außenbestuhlung für die Gastronomie, gefördert.

Detaillierte Informationen zu den Fonds, den bisher bereits geförderten Projekten und der Antragstellung finden sich unter: www.wilhelmstadt-bewegt.de/fonds



#### GREMIEN IM FÖRDERGEBIET

Die Stadtteilvertretung Wilhelmstadt ist das zentrale Beteiligungsgremium des Sanierungs- und Fördergebiets Spandau-Wilhelmstadt und offen für alle Anwohnerinnen und Anwohner, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Gewerbetreibenden im Gebiet. Die Anzahl der Mitglieder ist grundsätzlich nicht begrenzt. Wer sich engagieren will, ist herzlich willkommen. Neben den monatlich im Stadtteilladen Wilhelmstadt stattfindenden Sitzungen, engagieren sich verschiedene Mitglieder der Stadtteilvertretung auch in thematischen Arbeitsgruppen wie beispielsweise der AG Verkehr, die sich mit der Umgestaltung der Geschäftsstraßen und verkehrlichen Fragestellungen kritisch auseinandersetzt.

Die Stadtteilvertretung wählt aus ihrem Kreis zudem Sprecherinnen und Sprecher, die an den regelmäßigen Sitzungen des Sanierungsbeirats teilnehmen. Weitere Mitglieder des Beirats sind das Stadtentwicklungsamt, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Prozesssteuerer und das Geschäftsstraßenmanagement. Der Sanierungsbeirat sorgt als ein wesentliches Element der Bürgerbeteiligung für Transparenz und sichert den Dialog zwischen Verwaltung und Bürgerschaft. Hier wird über den Stand von Projekten, Planungen, Konzepten und das Alltagsgeschäft informiert und diskutiert.

Mehr zur Arbeit der Stadtteilvertretung unter: www.stv-wilhelmstadt.de



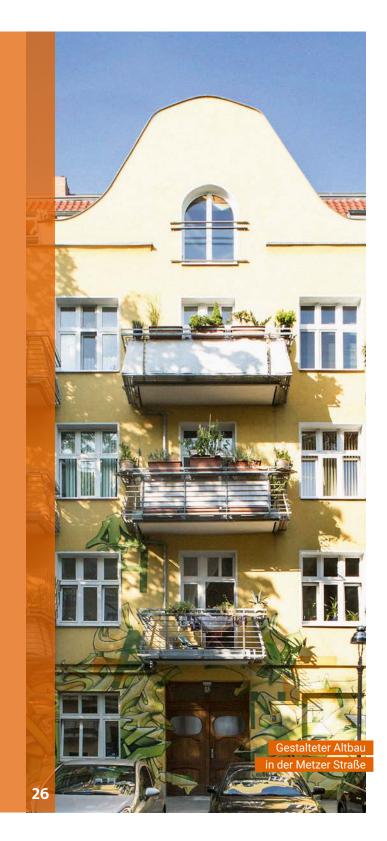






#### **Immobilienmarkt**

# CHANCENREICHES QUARTIER IM WANDEL



Der Wilhelmstädter Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine Kleinteiligkeit und den vergleichsweise hohen Anteil an Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern aus. Ein nennenswerter Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer verfügt über persönliche Beziehungen zur Wilhelmstadt und kümmert sich aktiv um die Entwicklung ihrer Objekte.

In Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens konnte eine Stabilisierung des Wohnstandorts Wilhelmstadt erreicht sowie eine positive Entwicklung des gesamten Quartiers eingeleitet werden. Die gestiegene Wohnstandortqualität, beispielweise durch neue Kinderspielplätze und die laufende Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Quartier, sowie der eingeleitete Imagewandel führen zu einer positiven Wahrnehmung der Wilhelmstadt und einem entsprechenden Nachfragewandel.

Einerseits ist eine vermehrte Wohnungsnachfrage durch junge Familien feststellbar, die die Verbindung aus guter Nahversorgung, Kiezflair, Baukultur und verkehrsgünstiger Lage zu schätzen wissen. Andererseits weisen aber auch die langjährigen Wilhelmstädter eine hohe Identifikation mit ihrem Kiez und eine entsprechende enge Bindung zur Wilhelmstadt auf. Im Ergebnis kann eine neue Mischung entstehen und zugleich der eigenständige Charakter der Wilhelmstadt erhalten bleiben.

#### VON URBAN BIS GRÜN – EIN QUARTIER FÜR ALLE GENERATIONEN

Die Bebauung der Wilhelmstadt spiegelt nicht nur die Entstehungsgeschichte der einzelnen Teilbereiche des Ortsteils wider, sondern bietet auch eine hohe Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrundrissen. Seit einigen Jahren erfreuen sich vor allem die nördlich der Adamstraße gelegenen Straßenzüge mit ihren zahlreichen Bauten aus den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts und bis heute erhaltenen Elementen des Jugendstils einer großen Beliebtheit. Hier zeigt sich die Wilhelmstadt von ihrer urbanen Seite: ein lebendiges Viertel dessen innerstädtischen Charakter zahlreiche Fachgeschäfte, Supermärkte,

eine große Bandbreite an Dienstleistungsunternehmen und gastronomischen Angeboten sowie zahlreiche soziale Einrichtungen prägen.

Deutlich grüner zeigen sich vor allem die von der Moderne beeinflussten Wohnblöcke, die in den 1920er und 1930er Jahren vor allem in der südlichen und östlichen Wilhelmstadt entstanden sind. Mit ihren großzügigen Innenhöfen und Baustrukturen bieten sie bis heute helle Wohnungen in einer grünen und ruhigen Umgebung. In Verbindung mit verschiedenen Haustypen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie vor allem den in den letzten Jahren am Havelufer entstandenen Reihenhäusern und Geschosswohnungen verfügt die Wilhelmstadt über eine große Bandbreite an Wohnungstypen für verschiedene Zielgruppen.

#### VIELFALT SICHERN UND ENTWICKELN

Mit ihrer großen Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen ist die Wilhelmstadt für Menschen in den verschiedensten Lebensphasen ein interessanter Wohn-, Lebensund Arbeitsort. Die heterogene Mischung von Menschen aus unterschiedlichen Milieus und Einkommensklassen sowie mit einer großen Bandbreite an Hintergründen ist eine besondere Qualität der Wilhelmstadt, die gesichert und behutsam weiterentwickelt werden soll. Um Gentrifizierungsprozessen und einer Immobilienspekulation entgegen zu wirken, sind zum einen im Sanierungsgebiets alle Kaufverträge genehmigungspflichtig. Zum anderen wurden mit der Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung für die Wilhelmstadt im Jahr 2020 die Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung der sozialen Mischung im Quartier geschaffen. Die besser als "Milieuschutzgebiet" bekannte Verordnung, ermöglicht es dem Bezirk beispielsweise die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen, mietpreissteigernde Baumaßnahmen und die Zusammenlegung von Wohnungen zu verhindern.





# PROGRAMME ZUR SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DES STANDORTS

# LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren und Quartiere" fördern Bund und Land gemeinsam die Entwicklung von vielfältigen Quartieren und attraktiven (Stadtteil-) Zentren. In die im Jahr 2011 als Fördergebiet festgelegte Wilhelmstadt werden bis zum Jahr 2026 voraussichtlich mehr als 36 Mio. Euro aus Städtebaufördermitteln investiert.

#### SANIERUNGSGEBIET WILHELMSTADT

Ergänzend zum Fördergebiet wurde im Jahr 2011 für eine Dauer von 15 Jahren das Sanierungsgebiet Wilhelmstadt gem. § 142 BauGB förmlich festgelegt. Damit gehen u.a. besondere Antrags- und Genehmigungspflichten für Eigentümerinnen und Eigentümer (§§ 144, 145 BauGB) einher, die Maßnahmen verhindern sollen, die den Sanierungszielen entgegenstehen – aber auch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten.

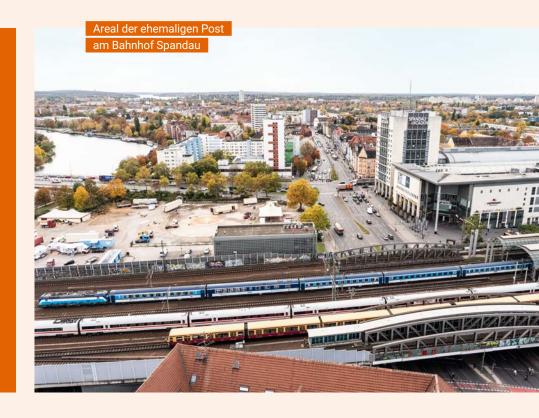
### SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

Ergänzend zum Förder- und Sanierungsgebiet erfolgte für die Wilhelmstadt im Jahr 2020 die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Diese soll Verdrängungsprozessen entgegenwirken und die ansässige Bewohnerschaft schützen, indem u.a. Luxussanierungen verhindert und die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen reglementiert wird.

## WEITERE INFORMATIONEN

Mehr Informationen zum Sanierungsverfahren und Förderprogramm finden Sie unter wilhelmstadt-bewegt.de sowie in der Broschüre "Informationen für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und –eigentümerinnen im Förder- und Sanierungsgebiet Spandau-Wilhelmstadt".

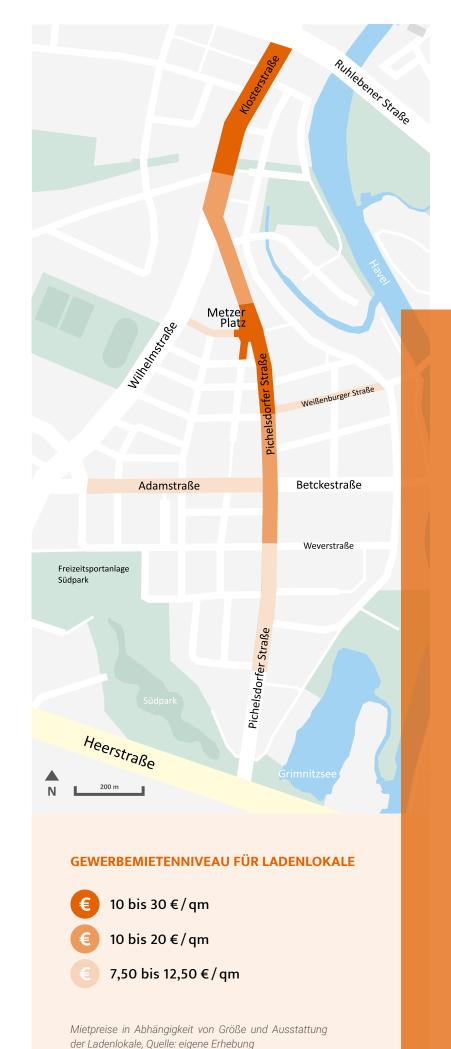
www.wilhelmstadt-bewegt.de



#### GEWERBEMIETEN – KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Deutschlandweit kann mit Blick auf die vergangenen Jahre ein leichter Anstieg der Gewerbemieten insbesondere in den 1A-Lagen der Nebenzentren festgestellt werden. Dieser Trend wird vorrangig durch die deutschen Metropolen sowie die Großstädte ab 100.000 Einwohner geprägt. In den Geschäftskernen ist hingegen überwiegend eine Stagnation der Gewerbemieten zu erkennen. Eine Ausnahme stellt dabei die Gewerbemietenentwicklung in Berlin dar. Hier kann fast flächendeckend eine Erhöhung der Gewerbemieten sowohl für großflächige Ladengeschäfte in Bestlagen als auch für kleinere Gewerbeflächen in 1B-Lagen verzeichnet werden. Im bundesweiten Vergleich jedoch werden in Berlin kleine Läden in Bestlagen noch immer zu günstigen Preisen vermietet und auch die Miete von großen Geschäften an den belebten Geschäftsstraßen ist im Bundesdurchschnitt einzuordnen.

Aufgrund der Ausweisung als Sanierungsgebiet und der daraus resultierenden Genehmigungspflicht der Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann in der Spandauer Wilhelmstadt insgesamt ein konstantes Gewerbemietniveau verzeichnet werden. Über die deutschen Großstädte hinaus ist in den Klein- und Mittelstädten mit 5.000 bis 100.000 Einwohnern zu Teilen sogar eine Abnahme der Gewerbemieten zu beobachten. Hier sank die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren teilweise deutlich, während u.a. die Stadtteilzentren in den Großstädten durch ein zunehmendes Ansiedlungsinteresse profitieren. In der Spandauer Wilhelmstadt wird diese Entwicklung insbesondere in der Klosterstraße aufgrund der Nähe zur Altstadt Spandau deutlich. Dabei nimmt auch die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben gegenüber dem Einzelhandel deutlich zu, sodass bereits in jüngster Vergangenheit mehr als jede vierte Gewerbeansiedlung in Berlin durch einen Gastronomiebetrieb erfolgte.







#### Spandau-Wilhelmstadt

# FÖRDER- UND SANIERUNGSGEBIET

#### ZENTRAL GELEGENES QUARTIER IM WACHSENDEN BEZIRK SPANDAU

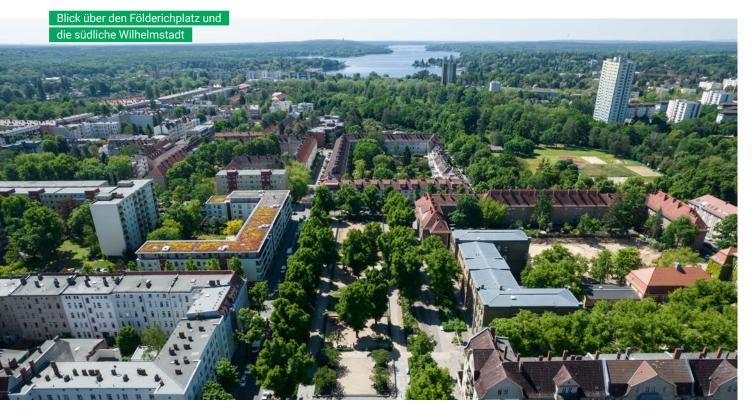
Der Bezirk Spandau weist bereits seit mehreren Jahren insgesamt ein starkes Wachstum auf. Neben zahlreichen Projekten des Wohnungsbaus entwickelt sich auch der Wirtschaftsstandort Spandau – mit bekannten Großprojekten wie der Siemensstadt² und dem Spandauer Ufer, aber auch zahlreichen kleineren Projekten – sehr dynamisch.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage und den stark gestiegenen Miet- und Kaufpreisen für unterschiedliche Gewerbeflächen in den

Berliner Innenstadtbezirken wächst auch das Interesse am Gewerbestandort Wilhelmstadt. Die Wilhelmstadt profitiert dabei zum einen aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Bezirks und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Spandau. Zum anderen finden auch innerhalb der Wilhelmstadt verschiedene private und öffentliche Entwicklungsprojekte statt, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts weiter steigern. Dieses umfasst sowohl die Entwicklung zeitgemäßer Büro- und Einzelhandelsflächen sowie die Aktivierung noch vorhandener untergenutzter Flächen als auch die Verbesserung der Infrastrukturen und des öffentlichen Raums, vor allem innerhalb des kleinteilig strukturierten Ortsteilzentrums Wilhelmstadt.

#### STANDORT MIT VIEL-FÄLTIGEN ENTWICKLUNGS-PERSPEKTIVEN

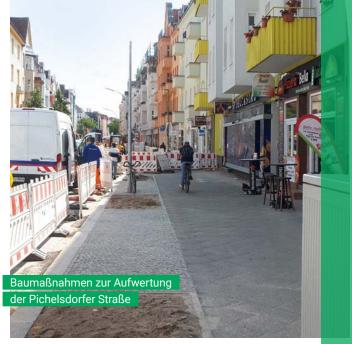
Die Wilhelmstadt mit ihren gewachsenen, kleinteiligen Strukturen und Standortqualitäten bietet Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Zum einen finden sich vor allem in den Nebenlagen der Geschäftsstraßen bezahlbare Räumlichkeiten für Existenzgründungen und Kleinunternehmen aus dem Dienstleistungsbereich.



Zugleich können neue Unternehmen von den bestehenden Netzwerken und Strukturen im Quartier profitieren. Zum anderen werden im Rahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere aber auch neue Entwicklungen in der Wilhelmstadt vorangetrieben. Vor allem entlang der Havel entstehen in den kommenden Jahren auf ehemaligen Brachflächen größere Projektentwicklungen, die zusätzliche Mietflächen für Büronutzungen, aber auch für Gastronomie und Handel bieten. Darüber hinaus tragen auch zusätzliche Wohnangebote und die Verbesserung der sozialen Infrastrukturen dazu bei, die Qualität der Wilhelmstadt als Wohn- und Gewerbestandort weiter zu erhöhen.

#### SCHLAGLICHTER ZU AUSGEWÄHLTEN FÖRDERMASSNAHMEN

Im Rahmen des Förderprogramms wurden bereits unterschiedlichste Projekte zur Verbesserung der sozialen Infrastrukturen, zur Schaffung neuer Grün- und Wegeverbindungen, zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie zur Stabilisierung und Attraktivierung des Ortsteilzentrums mit seinen Geschäftsstraßen umgesetzt. Zahlreiche weitere Projekte sind in Umsetzung bzw. Planung. Auf den folgenden Seiten findet sich eine Auswahl an aktuellen privaten wie öffentlichen Projekten, die neue Perspektiven und Qualitäten für die Wilhelmstadt mit sich bringen.







#### NEUES TOR ZUR WILHELMSTADT – EHEMALIGES POSTGELÄNDE (SPANDAUER UFER)

Die Lage im Herzen Spandaus, dem Fernbahnhof direkt gegenüber, machen das ehemals von der Deutschen Post genutzte Areal zwischen Klosterstraße und Havel nicht nur zum "Tor zur Wilhelmstadt", sondern auch zu einem sehr attraktiven Standort. Mit der geplanten Entwicklung der langjährigen Brachfläche soll ab dem Jahr 2022 ein Gebäudekomplex mit einer Passage, die sich zur Havel hin öffnet, und vier Hochpunkten errichtet werden. Gastronomie, Hotels, Büroflächen, Mietwohnungen, eine Kindertagespflege-Einrichtung, ein Fitnessstudio und diverse Einzelhandelsflächen werden ab 2025 einen attraktiven Ort mit hoher Aufenthaltsqualität bilden. Das neue vielfältige Quartier wird die Wilhelmstadt mit der Altstadt verknüpfen sowie das Zentrum des Bezirks nachhaltig aufwerten.





#### GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER PICHELSDORFER STRASSE

Die Pichelsdorfer Straße ist das historisch gewachsene Zentrum der Wilhelmstadt und Standort zahlreicher kleiner Einzelhandel-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetriebe. Mit der im Sommer 2021 begonnenen baulichen Erneuerung soll die Geschäftsstraße nicht nur an Aufenthaltsqualität gewinnen, sondern auch der Verkehr und die Erreichbarkeit der ansässigen Gewerbebetriebe optimiert werden. Ziel der in mehreren Bauabschnitten stattfindenden Baumaßnahmen ist es, die Pichelsdorfer Straße zu einer attraktiven und zeitgemäßen Geschäftsstraße umzubauen. Hierzu werden sowohl die Bürgersteige saniert und einheitliche standortgeeignete Straßenbäume gepflanzt als auch zusätzliche Querungsmöglichkeiten und Fahrradabstellanlagen errichtet und die Bushaltestellen barrierefrei umgebaut.



## ENTWICKLUNGSPOTENZIALE ENTLANG DER HAVEL

Im Rahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere erfolgt auch eine Hinwendung und Entwicklung der Wilhelmstadt zur Havel sowie die Aufwertung des gesamten Havelufers. Hier sind in den vergangenen Jahren bereits unterschiedliche Projektentwicklungen, vor allem im Bereich des Wohnungsbaus, erfolgt. Zugleich bestehen entlang der Götelstraße sowie am Spandauer Burgwall jedoch auch weiterhin noch Potenziale für kleinteiligere gewerbliche Entwicklungen. Untergenutzte und brachgefallene Grundstücke in den Mischbauflächen bieten hier die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und weiteren Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage.







# ERNEUERUNG UND ERGÄNZUNG DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Die zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur tragen wesentlich zur Attraktivität der Wilhelmstadt als Wohnstandort bei. Mithilfe des Förderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere wurden und werden zahlreiche Investitionsprojekte zur Erneuerung und Verbesserung von Schulen, Kitas und weiteren sozialen Einrichtungen umgesetzt. Neben der Sanierung und dem Neubau von Kindergärten und der Sanierung von Schulgebäuden erfolgt gegenwärtig unter anderem die Errichtung eines Neubaus für den Sportjugendclub Wildwuchs sowie einer neuen Turnhalle für die Christoph-Földerich-Grundschule.





# PARTNER UND KONTAKTE

#### Geschäftsstraßenmanagement Wilhelmstadt

Tina Darley, Torsten Wiemken, Ulrike Stock Adamstraße 39 13595 Berlin

Tel.: +49 (0)30 301 246 97 Fax: +49 (0)30 69 81 58 81 gsm@wilhelmstadt-bewegt.de www.wilhelmstadt-bewegt.de

#### Prozessteuerung Förder- und Sanierungsgebiet Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

Andreas Wilke, Christina Thanner, Nina Buse Fehrbelliner Straße 50

10119 Berlin

Tel.: +49 (0)30.33 00 28 30 Fax: +49 (0)30.33 00 28 50

info@kosp-berlin.de www.kosp-berlin.de

#### Bezirksamt Spandau von Berlin

Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung - Städtebauförderung Carl-Schurz-Straße 2/6 13597 Berlin

#### Fördergebiet "Lebendiges Zentrum"

Katharina Lange

Tel.: +49 (0)30.90 279-22 80

katharina.lange@ba-spandau.berlin.de

Jörg Rinke

Tel.: +49 (0)30.90279 - 3568 joerg.rinke@ba-spandau.berlin.de

#### Sanierungsverfahren

Kerstin Schröder

Tel.: +49 (0)30.90 279-35 73

kerstin.schroeder@ba-spandau.berlin.de

#### **IMPRESSUM**

#### Herausgeber

Bezirksamt Spandau von Berlin Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung - Städtebauförderung Carl-Schurz-Straße 2/6 13597 Berlin

#### Redaktion

Geschäftsstraßenmanagement Wilhelmstadt Adamstraße 39 13595 Berlin

#### Gestaltung

Bergsee, blau Swinemünder Str. 14 10435 Berlin www.bergsee-blau.de

#### **Druck**

Printcenter Kreuzberg

#### Bildnachweis

Frieder Salm:

Titel, S. 32, S. 36 oben und mittig

Bergsee, blau:

S. 2, S. 3, S. 4 / 5, S. 7, S. 10 / 11, S. 15, S. 16 unten, S. 24 / 25, S. 27 oben und unten, S. 28, S. 30 / 31, S. 35 oben, S. 36 unten

Maxim Neroda: S. 6, S. 14, S. 29

Wilhelmstadt-Archiv, AG Geschichte und Geschichten:

S. 8 oben und unten

Susanne Tessa Müller:

S. 12, S. 13 links, S. 16 oben, S. 20 links

Florian Büttner:

S. 13 mittig, S. 13 rechts, S. 18 / 19, S. 20 mittig, S. 26,

S. 33 unten

Geschäftsstraßenmanagement Wilhelmstadt:

S. 20 rechts, S. 21 links, S. 23 oben, S. 33 oben, S. 35 unten

Astrid Ziegenhardt: S. 21 rechts, S. 22

Simon Fabel:

S. 23 unten

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH:

S. 34 oben und unten

IBUS Architekten:

S. 37 oben

Hagemann + Liss Architekten:

S. 37 unten



Gefördert im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Lebendige Zentren und Quartiere" mit Mitteln des Bundes und des Landes Berlin.





