

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### SPANDAU-WILHELMSTADT

FORTSCHREIBUNG 2019





Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Spandau-Wilhelmstadt



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### **SPANDAU-WILHELMSTADT**

FORTSCHREIBUNG 2019



#### Auftraggeber



Bezirksamt Spandau von Berlin Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung Carl-Schurz-Str. 2/6 13597 Berlin

Tel.: (030) 90279-2666 Fax: (030) 90279-2947

Bearbeiter:

Doris Brandl, Nadine Deiwick, Katharina Lange, Jörg Rinke, Kerstin Schröder

in Abstimmung mit: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung (IV C) René Uckert

#### Auftragnehmer



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement Schwedter Straße 34 A 10435 Berlin

Tel.: (030) 330028-36

Bearbeiter:

Andreas Wilke, Karsten Ketzner, Linda Tennert-Guhr, Frieder Kremer, Anthea Swart, Lena Diete

#### Hinweis:

Bei personenbezogenen Bezeichnungen wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Text die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich jedoch selbstverständlich auf Angehörige beider Geschlechter.

Berlin, 30.04.2019













#### **VI INHALTSVERZEICHNIS**

1	EINFÜHRUNG
1.	EINLEITUNG
	1.1. AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG.       18         1.2. BETRACHTUNGSEBENE FÖRDERGEBIET UND VERFLECHTUNGSBEREICH       18         1.3. RÄUMLICHE BEZUGSGRÖSSEN FÜR DIE BEDARFSERMITTLUNG       20
2.	VORHANDENE KONZEPTE UND PLANUNGEN 23
	2.1. GRUNDLAGEN242.2. SEKTORALE KONZEPTE UND PLANUNGEN262.3. AKTUELLE BEBAUUNGSPLÄNE UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN272.4. AKTUELLE BAUVORHABEN37
3.	SANIERUNGSVERFAHREN UND INSTRUMENTENEINSATZ 33
	3.1. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS, VORABGENEHMIGUNGEN       34         3.2. GRUNDERWERB UND VORKAUFSRECHTSAUSÜBUNGEN       36         3.3. ABLÖSUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN       37         3.4. ORDNUNGSMASSNAHMEN       37         3.5. FÖRDERMÖGLICHKEITEN       38         3.6. SOZIALE SANIERUNGSZIELE       40
П	I ANALYSE
<b>4</b> .	BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR 43
	4.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE
<b>5</b> .	WOHNEN
	5.1. WOHNUNGEN, LEERSTAND, EIGENTUM UND UMWANDLUNGEN

<b>6</b> .	<i>WIRTSCHAFT.</i>
	6.1. GESCHÄFTSSTRASSENBEREICH666.2. GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT726.3. GEBIETSSTRUKTUR / STANDORTENTWICKLUNG76
7.	SOZIALE INFRASTRUKTUR
	7.1. KINDERTAGESSTÄTTEN.827.2. SCHULEN867.3. SPORTANLAGEN917.4. EINRICHTUNGEN FÜR KINDER, JUGENDLICHE, FAMILIEN UND SENIOREN947.5. WEITERE EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR95
8.	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
	8.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN1008.2. ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE1018.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN104
9.	STRASSENRÄUME
	9.1. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG
10.	VERNETZUNG, INFORMATION UND BETEILIGUNG
	10.1. PLANUNGSBETEILIGTE11410.2. FORMATE DER BETEILIGUNG UND INFORMATION11510.3. EVALUIERUNG DER FORMATE DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT118
11.	STÄRKEN / SCHWÄCHEN ANALYSE
П	I KONZEPT
12.	LEITBILD
	12.1. ZIELE

<u> </u> 1	3. WOHNEN
	13.1. HANDLUNGSERFORDERNISSE UND WOHNRAUMKONZEPT
1	4. WIRTSCHAFT137
	14.1. GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT13814.2. STANDORTENTWICKLUNG141
1	5. SOZIALE INFRASTRUKTUR
	15.1. HANDLUNGSERFORDERNISSE UND INFRASTRUKTURKONZEPT
1	6. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
	16.1. HANDLUNGSERFORDERNISSE UND FREIRAUMKONZEPT
1	7. STRASSENRÄUME
	17.1. HANDLUNGSERFORDERNISSE UND VERKEHRSKONZEPT16217.2. SCHAFFUNG NEUER AUFENTHALTSQUALITÄTEN16417.3. RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE16417.4. ZIELGRUPPENBEZOGENE SCHWERPUNKTE166
1	8. VERNETZUNG, INFORMATION UND BETEILIGUNG 171
	18.1. BETEILIGUNGSKONZEPT    172      18.2. FORMATE DER INFORMATION UND BETEILIGUNG    173
	V MASSNAHMEN
1	9. WOHNEN
2	0. WIRTSCHAFT
	20.1. GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT    180      20.2. STANDORTENTWICKLUNG    180

21. SOZIALE INFRASTRUKTUR	. 183
21.1. KINDERTAGESSTÄTTEN	. 185
22. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	. 191
22.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	. 193
23. STRASSENRÄUME	. 197
23.1. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG	
V UMSETZUNG	
24. ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN	. 205
24.1. BETEILIGUNG DER FACHVERWALTUNGEN UND BEZIRKSPOLITIK	
25. UMSETZUNGSSTRATEGIE	. 209
25.1. PRIORISIERUNG UND SCHLÜSSELPROJEKTE	
26. ERFOLGSKONTROLLE	. 217
26.1. MONITORING UND EVALUATION	

### **VI ANHANG**

27	. PL	ÄNI	Ε	• •		• •	•	• •	•	• •	•	• •	•	• •	٠	•	•	• •	•	•	•	•	. 2	21
		STAT																						
		ENTV																						
		GESA																						
	27.4.	SANI	ERUN	GSRAI	HMEN	<i>IPLA</i>	N .																٠	225
20		4.66			D																		2	27
28	. M	ASSI	VAH	MEI	BLA		EK.	• •	•	• •	•	• •	•	• •	•	•	•	• •	•	٠	•	•	. 2	2/
	28.1.	MASS	NAHI	1EBLÄ	İTTER	WO	HN	ΕN																228
		MASS																						
		MASS																						
	28.4.	MASS	NAHI	1EBLÄ	İTTER	GRU	ÜΝ-	UN	D FF	REIFL	ÄCI	HEN												243
	28.5.	MASS	NAHI	1EBLÄ	İTTER	STR	ASS	ENF	RÄUI	ME .														259
29	. AI	BWÄ	GUI	<b>VG</b>	• •	• •	•	• •	•	• •	•	• •	•	• •	•	٠	•	• •	•	•	•	•	. 1	71
	29.1.	ABW	ÄGUN	GSTA	BELLE	STE	LLU	NGI	NAH	IMEN	V FA	СНА	ΫМТ	ER										272
	29.2.	ABWÄ	GUNG	GSTAE	BELLE	STE	LLUI	٧G٨	JAHI	MEN	ΒÜ	RGE	R.											282

### **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

AfS Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. Abbildung

ΑZ Förderprogramm Aktive Zentren

BA Bauabschnitt BauGB Baugesetzbuch

BIQ Förderprogramm Bildung im Quartier

B-Plan Bebauungsplan BPU Bauplanungsunterlage Berliner Schulbauoffensive BSO BWBBerliner Wasserbetriebe

**BZR** Bezirksregion

**BZRP** Bezirksregionenprofil

EG Erdgeschoss

**EVU** Erweiterte Vorplanungsunterlage FB Fachbereich (eines Amtes) **FNP** Flächennutzungsplan

GSJ Gesellschaft für Sport und Jugendsozialarbeit

GSM Geschäftsstraßenmanagement

ISEK Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KGR Kostengruppe

KoFI Kosten- und Finanzierungsübersicht

KoSP Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement

MIV Motorisierter Individualverkehr MMS Monitoring Soziale Stadtentwicklung ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

PLRPlanungsraum

SenStadtWohnen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

SGA Straßen- und Grünflächenamt SIKo Soziales Infrastrukturkonzept

SIQ Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

SteK Berlin 2030 Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 Step Wohnen 2030 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

STV Stadtteilvertretung

ΤÖΒ Träger Öffentlicher Belange

VU Voruntersuchung WE Wohneinheiten

ZwvbG *Zweckentfremdungsgesetz* 

Auf die Auflistung gängiger Abkürzungen wie: z.B., u.a. oder vgl. wird im Folgenden verzichtet.

### XII ABBILDUNGSVERZEICHNIS

01	Wandbild Brandwand Pichelsdorfer Straße 114	
02	Karte Fördergebiet und Verflechtungsbereich	
03	Karte Planungsräume Wilhelmstadt	
04	Altbau Pichelsdorfer Straße	
05	Spandau als Teil der "BerlinStrategie"	
06	Ausschnitt Karte Überschwemmungsgebiete in der Wilhelmstadt	
07	·	
08	Karte Bebauungspläne festgesetzt und im Verfahren	
09	Karte Bebauungspläne VIII-B12 / VIII-E	
10	Entwurf Neubau Spandauer Ufer - ASTOC Architects and Planners GmbH	3
11	Pichelsdorfer Straße / Spandauer Burgwalll	32
12	Karte Wahl des Sanierungsverfahrens	34
13	Kooperationsprojekt Katholische Kirche St Wilhelm	38
14	Hofbegrünung Aktion Grüner Daumen	39
15	Eröffnung Durchwegung Jägerstraße	42
16	Metzer Platz	4
17	Gesamtindex Soziale Ungleichheit	52
18	Straßenfest Metzer Platz	54
19	Sommer in der Wilhelmstadt	56
20	Karte Postleitzahlgebiete Wilhelmstadt	5
21	Fassade Adamstraße 43	6
22	Einzelhandel Pichelsdorfer Straße	64
23	Inhabergeführter Einzelhandel	6
24	Erhebungen Nettokaltmiete	6
25	Erhebungen Nettokaltmiete 2012 und 2015	6
26	Einschätzung Zustand 2012 und 2015	6
27	Pichelsdorfer Straße 81	70
28	Informationsplakat des GSM von 2017	7.
29	Blocknummerübersicht	7
30	Spandauer Burgwall 38, Block 783	7
31	Götelstraße 94, Block 738	78
32	Tankerhafen, Block 415	78
33	Entwurf für das ehemalige Postgelände von ASTOC Architects and Planners GmbH	7.
34	Wilhelmstadtfest 2017	80
35	Kitaausbauprogramm - Ergebnisse Bedarfsatlas 2017	8.
36	Übersicht Kindertagesstätten	8.
37	Übersicht Kindertagesstätten	86
38	Karte Schulen, Sportanlagen und Sporthallen	9
39	Seniorenklub Südpark	94
40		
41	Ziegelhofpark	98
42	Südpark	
43	,	
44	Karte öffentliche und private Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze	
	Hofbegrünungsbroschüre vom April 2013, Herausgeber: BA Spandau, erstellt von Irene Fiedler	
	Pichelsdorfer Straße	

47	Metzer Platz und Pichelsdorfer Straße	108	XIII
48	Karte Verkehr und Erschließung		
49	Karte Quadranten		
50	Bürgerbeteiligung Wilhelmstadt		
51	Anwohnerversammlung zum Havelufer		
52	Organigramm der Akteure zum Zusammenwirken von Planungsbeteiligten aus Verwaltung,		
J_	Beauftragten und lokalen Akteuren	115	
53 l	Stadtteilladen Wilhelmstadt		
54	Ergebnisse der Umfrage: Nutzung der Informationsmöglichkeiten		
55	Ergebnisse der Umfrage: Wirksamkeit von Medien		
56	Weißenburger Straße / Pichelsdorfer Straße		
57	Wilhelmstadtfest 2016		
58	Luftbild Pichelsdorfer Straße		
59	Karte Entwicklungskonzept.		
60	Wohnhäuser in der Pichelsdorfer Straße		
61	Wohnhäuser Pichelsdorfer Straße/Wilhelmstraße		
62	Karte Konzept Wohnen		
63	Einzelhandel Pichelsdorfer Straße		
64	Wilhelmstadtfest 2016		
65	Leerstandsbeklebung, Adamstraße 13		
66	Fassadengestaltung durch den Investitionsfonds, Weinladen Metzer Straße		
67	Gestaltung der Außenanlage einer Gastronomie durch den Investitionsfonds, Wilhelmstraße.		
68	Weiterbildung Schaufensterberatung		
69	Metzer Platz / Pichelsdorfer Straße		
70	Karte Konzept Wirtschaft		
71	Spielplatz Jägerstraße Bauernhof		
72	Kita Hoppetosse, Götelstraße 68		
73	Kita Wassergeister, Infrastrukturkomplex Götelstraße		
74	Standort Melanchthonstraße 10		
75	Karte Konzept Soziale Infrastruktur		
76	Gehweg am Burgwallgraben		
77	Weg am Schifffahrtsufer		
	Potenzialfläche Wilhelmstraße 14	157	
79	Karte Konzept Grün- und Freiflächen Wilhelmstadt		
80	Luftbild Metzer Platz	160	
81	Weißenburger Straße	162	
82	Pichelsdorfer Straße	163	
83	Karte Konzept Straßenräume	165	
84	Gedenken an ein Unfallopfer	166	
85	Fußgänger in der Adamstraße	169	
86	Bürgerbeteiligung Wilhelmstadt	170	
87	Publikationen "Wilhelmstraße 3" und "Meine Kindheit in der Wilhelmstadt"t	172	
88	Formate der Beteiligung in der Wilhelmstadt		
89	Schifffahrtsufer		
90	Wohnen in der Brüderstraße	176	
91	Karte Maßnahmen Wohnen	177	
92	Florist in der Wilhelmstadt	178	
93	Karte Maßnahmen Wirtschaft	181	
94	Spielplatz auf dem Földerichplatz	182	

Koordinationsbüro – Kosp GmbH

SPANDAU WILHELMSTADT

### XV

### XIV

95	Planung Kita Ziegelhof	 	 				 	184
96	Neubau Sporthalle IBUS Archtiekten	 	 				 	186
97	Karte Maßnahmen Soziale Infrastruktur	 	 				 	189
98	Burgwallsteg	 	 				 	. 190
99	Potenzialfläche für Jugendspielplatz unter DB-Brücke	 	 				 	193
100	Karte Maßnahmen Grün- und Freiflächen	 	 				 	. 195
101	Klosterstraße	 	 					. 196
102	Pichelsdorfer Straße /Ecke Weißenburger Straße	 	 				 	. 198
103	Neugestaltung der Bahnunterführung Klosterstraße.	 	 				 	. 199
104	Straßburger Straße Höhe Ziegelhof	 	 				 	200
105	Metzer Platz	 	 					201
106	Karte Maßnahmen Straßenräume	 	 					202
107	Schifffahrtsufer	 	 				 	204
108	Stadtteilfest Wilhelmstadt 2017	 	 					206
109	Bücherbox auf dem Földerichplatz	 	 					208
110	Bürgerbeteiligung in der Wilhelmstadt	 	 				 	216
111	Wohngebäude in der Wilhelmstadt	 	 					. 220

#### **TABELLENVERZEICHNIS**

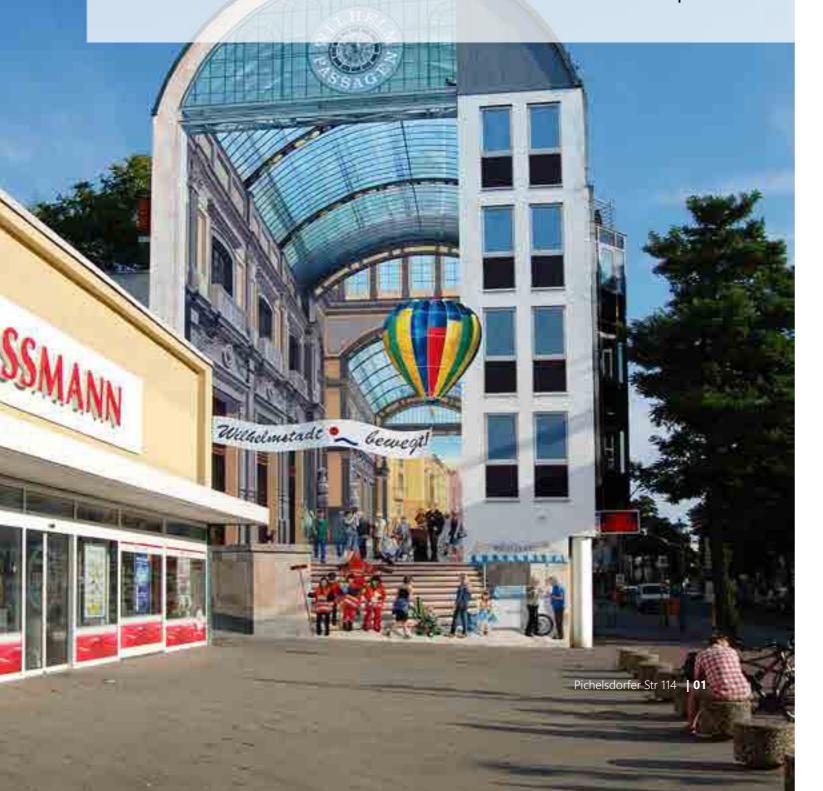
01	Antrags- und Genehmigungspflichten
02	Bevölkerungsentwicklung 31.12.2011 bis 31.12.2017
03	Altersgruppenanteile 2011, 2013, 2015, 2017 im Vergleich in %
04	Bevölkerungentwicklung im Fördergebiet Wilhelmstadt
05	Ausländerentwicklung im fördergebiet wilhelmstadt
06	gegenüberstellung Zuwachs Einwohner und davon Ausländer in absoluten Zahlen
07	Bevölkerungsprognose 2015-2030
08	Status-Dynamik Index 2015
09	Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008, Stand 31.12.2007
10	Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017, Stand 31.12.2016
11	Wohnungsgrößen im Sanierungsgebiet 2011
12	Übersicht Umwandlungen von 2013 bis 2018
13	Mietenentwicklung "Einfache Wohnlage" gemäß Mietspiegel
14	Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2015
15	Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2016
16	Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2017
17	Eigenerhebung Angebotsmieten (netto kalt) Oktober 2016 bis Juli 2017 im Fördergebiet und
	Verflechtungsbereich
18	Mietniveaus in Geschäftsstraßen
19	Gewerbliche Nutzungen in der Wilhelmstadt
20	Zielbetreuungsquoten Plätze der Kindertagesbetreuung
21	Rechnerische Ermittlung der Kitaplatzbedarfe in der Bezirksregion Wilhelmstadt
22	Kindertagesstätten im Sanierungsgebiet und dessen Verflechtungsbereich

23	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
24	Richtwerte Räume/Zug
25	
26	Prognose Oberschulversorgung in der Schulregion 5 Wilhelmstadt
27	Schulbedarfe
8	Sprortflächen im Prognoseraum
29	Schulen im Sanierungsgebiet und Verflechtungsbereich
80	Sprortanlagen ungedeckt im Sanierungsgebiet und Verflechtungsbereich
31	
32	Kinder- und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion
3	Jugend- und Familieneinrichtungen sowie Beratungsstellen im Fördergebiet und dessen
	Verflechtungsbereich
34	Senioreneinrichtungen im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich
35	Grünflächenversorgung in der Bezirksregion Wilhelmstadt
86	Spielplatzversorgung in der Bezirksregion Wilhelmstadt
37	Öffentliche Grünflächen im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich
88	Spielplätze, Bolzplätze im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich
39	Maßnahmen Hofbegrünungsprogramm
10	Veröffentlichungen und Informationen
11	
12	
! 13	
14	
15	Ziele Handlungsfeld soziale Infrastruktur
16	
17	
18	
19	
50	
- 1	

Koordinationsbüro – Kosp GmbH

# I EINFÜHRUNG

- EINLEITUNG |1
- VORHANDENE KONZEPTE UND PLANUNGEN | 2
- SANIERUNGSVERFAHREN UND INSTRUMENTENEINSATZ | 3



### **EINLEITUNG**

- Ausgangssituation, Aufgabenstellung | 1.1
- Betrachtungsebene Förder- und Sanierungsgebiet | 1.2 und Verflechtungsbereich
- Räumliche Bezugsgrößen für die Bedarsermittlung | 1.3

#### 1. EINLEITUNG

#### 1.1. AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen¹ (VU) nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Spandau - Wilhelmstadt mit der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl. Nr.9 vom 31. März 2011). Die Laufzeit der Sanierungsdurchführung wurde auf 15 Jahre begrenzt.

Zu den programmgemäßen Aufgaben gehört es, die Sanierungsziele sukzessive zu konkretisieren und an die sich ändernden Bedarfe und Möglichkeiten anzupassen. Nach einem Drittel des Durchführungszeitraums sind Maßnahmen fertiggestellt, im Bau oder in Planung, andere haben sich als undurchführbar erwiesen oder bedürfen der Modifizierung. Zusätzliche, bisher nicht berücksichtigte Infrastrukturbedarfe resultieren vor allem aus dem

starken Bevölkerungsanstieg seit 2011 sowie einer besonders hohen Zahl Geflüchteter im Jahr 2015.

Angesichts steigender Wohnungsmieten und der damit einhergehenden zunehmenden Gefahr der Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung bedarf es der Klärung, inwiefern es der Festlegung sozialer Sanierungsziele und einer Gegensteuerung mit den Instrumenten des Städtebaurechts bedarf.

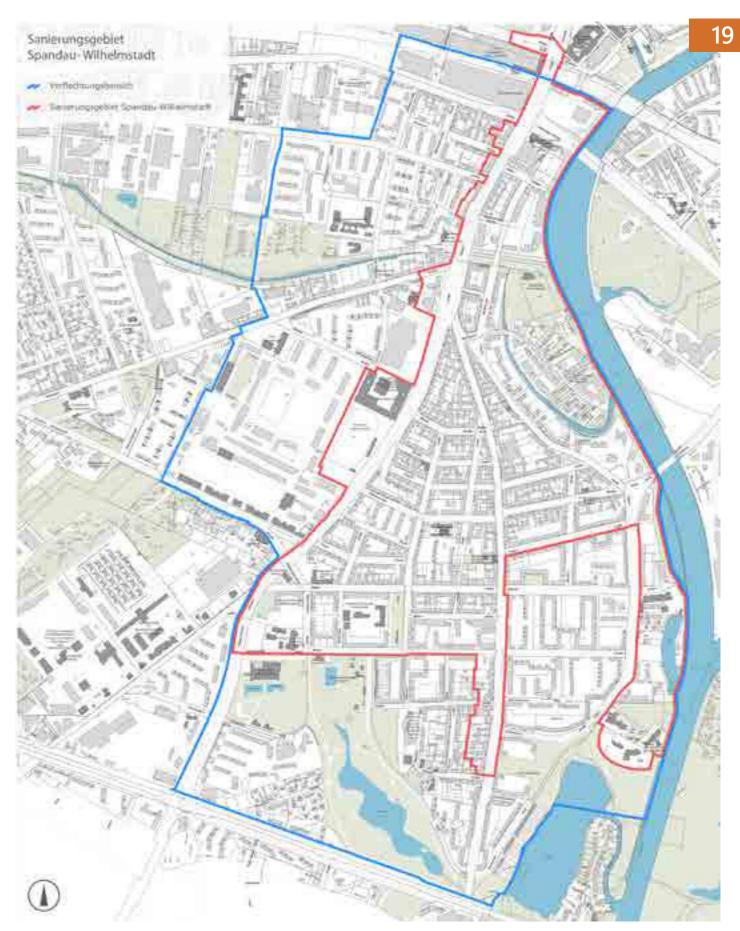
Auftragsgemäß wurde die vorliegende ISEK-Fortschreibung an den Inhalten und der Gliederung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) orientiert. Sie verarbeitet die Ergebnisse des vorlaufenden Soziale-Infrastruktur-Konzepts<sup>2</sup> (SIKo) für Berlin-Spandau und seine Bezirksregionen. Eine diesbezügliche eigene Abstimmung mit den Fachverwaltungen war insofern obsolet.

#### 1.2. BETRACHTUNGSEBENE FÖRDERGEBIET UND VERFLECHTUNGSBEREICH

Das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich ist einerseits der Umriss, in dem die vorhandenen Infrastrukturstandorte erfasst und dargestellt werden. Zugleich wird damit die Kulisse definiert, in der mit Fördermitteln und im Rahmen der Gebietssteuerung die Infrastrukturbedarfsdeckung für das Fördergebiet erfolgen soll.

So wie die Infrastruktureinrichtungen des Fördergebiets dessen nahes Umfeld versorgen, so versorgen die Einrichtungen des nahen Umfeldes das Fördergebiet. Als Versorgungsradien für quartiersbezogene Infrastruktureinrichtungen gelten etwa 500 Meter. Befindet sich eine bedeutende topographische, verkehrliche oder andere Barriere innerhalb dieses Radius, endet dort der so genannte Verflechtungsbereich. Als derartige Barrieren anzusehen sind der Bahndamm im Norden, die Havel im Osten und die Heerstraße im Süden.

Während der Steuerungsrunde am 15.06.2016 wurde vor allem die westliche Grenze des Verflechtungsbereichs für das Fördergebiet erörtert und abgestimmt. Als sehr maßgeblich für das umliegende Wohnquartier wie auch die Fördergebietsversorgung wurde die Ballung von Infrastrukturstandorten am Bullengraben / Elsflether Weg bewertet. Dass der Standort der ehemaligen Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne einbezogen wird, ergibt sich aus der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Fördergebiet und der derzeit noch offenen zukünftigen Nutzung dieses Geländes. Südlich der Schmidt-Knobelsdorf-Straße ist der Straßenzug Wilhelmstraße / Gatower Straße sowohl städtebauliche Barriere als auch Grenze des Grundschuleinzugsbereichs. Weil Infrastrukturbedarfe nur am Ort der Hauptwohnung entstehen, bleibt das Wochenendhausgebiet am Mahnkopfweg ausgeklammert.



Karte Fördergebiet und Verflechtungsbereich | 02

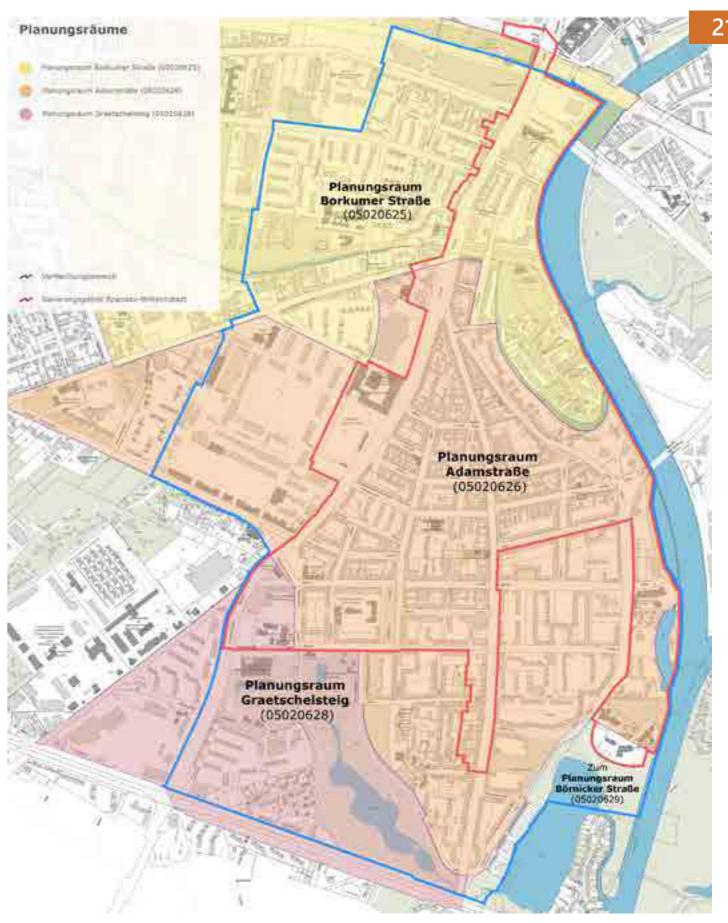
KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH März 2019 SPANDAU WILHELMSTADT

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Berlin-Spandau Wilhelmstadt, Endbericht, Berlin März 2010 (Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP Gmbh, 2010)

Soziales Infrasturkturkonzept (SIKo) für Berlin-Spandau, Berlin, Stand 18.09.2017 (Jahn, Mack & Partner, 2017)

#### 1.3. RÄUMLICHE BEZUGSGRÖSSEN FÜR DIE BEDARFSERMITTLUNG

Der Bezirk Spandau gliedert sich in vier Prognoseräume, neun Bezirksregionen und 38 Planungsräume. Das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich sind Teil der Bezirksregion 05 02 06 Wilhelmstadt und werden von den Planungsräumen 05 02 06 25 Borkumer Straße, 05 02 06 26 Adamstraße und 05 02 06 28 Graetschelsteig abgedeckt. Untersuchungsziel im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ist es, zu ermitteln, wie das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich mit seinen besonderen Möglichkeiten der Steuerung und Finanzierung zur Bedarfsdeckung in der Bezirksregion beitragen können. In dem das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich das Zentrum der Bezirksregion Wilhelmstadt mit ca. 75% seiner Bevölkerung umfasst, liegt es auf der Hand, dass dort wesentliche Teile der Ortsteilversorgung zu gewährleisten sind.



Karte Planungsräume Wilhelmstadt | 03



# VORHANDENE KONZEPTE UND PLANUNGEN

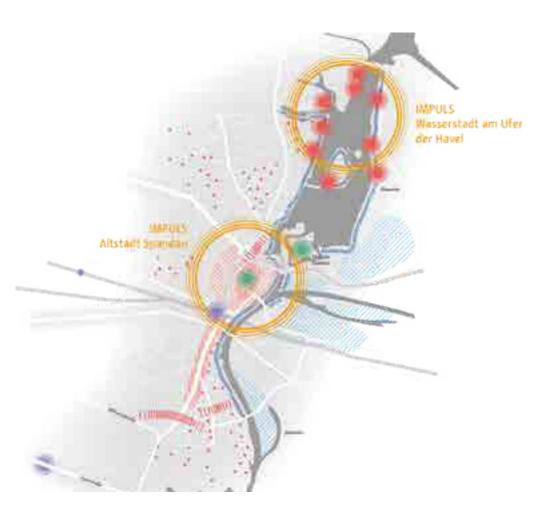
- Grundlagen | 2.1
- Sektorale Konzepte und Planungen |2.2
- Aktuelle Bebauungspläne und Aufstellungsverfahren | 2.3
  - Aktuelle Bauvorhaben | 2.4

#### **VORHANDENE KONZEPTE UND PLANUNGEN**

#### 2.1. GRUNDLAGEN

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2010 wurden Aussagen zum Flächennutzungsplan, Baunutzungsplan sowie dem Planwerk Westraum gemacht. Während die dort gemachten Aussagen zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan nach wie vor Gültigkeit haben, wurde das Planwerk Westraum um die "BerlinStrategie – Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030"3 (kurz: StEK 2030) ergänzt. Das im Frühjahr 2015 veröffentlichte StEK 2030 dient als Orientierungsrahmen und weist Schnittstellen zu weiteren sektoralen Themen (z. B. StEP Wohnen, StEP Verkehr usw.) auf.

Das Gebiet Spandau wird im StEK 2030 als Transformationsraum mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität beschrieben, der ein lebenswerter Stadtteil für alle Bevölkerungsgruppen ist. Insbesondere in den Strategien 3 (Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen im Rahmen der Förderprogramme, bedarfsgerechter Ausbau der der Bildungsinfrastruktur), 4 (Schaffung neuer und Qualifizierung bestehender Wohnangebote, Aufwertung öffentlicher Frei- und Grünräume, Schaffung von Freizeit- und Sportflächen) und 5 (Nähe zum Naturraum Havel und die Wasserlage bieten Potenziale für Profilierung) wird für den Raum Spandau ein großer Beitrag gesehen.



Spandau als Teil der "BerlinStrategie"<sup>4</sup> | **05** 

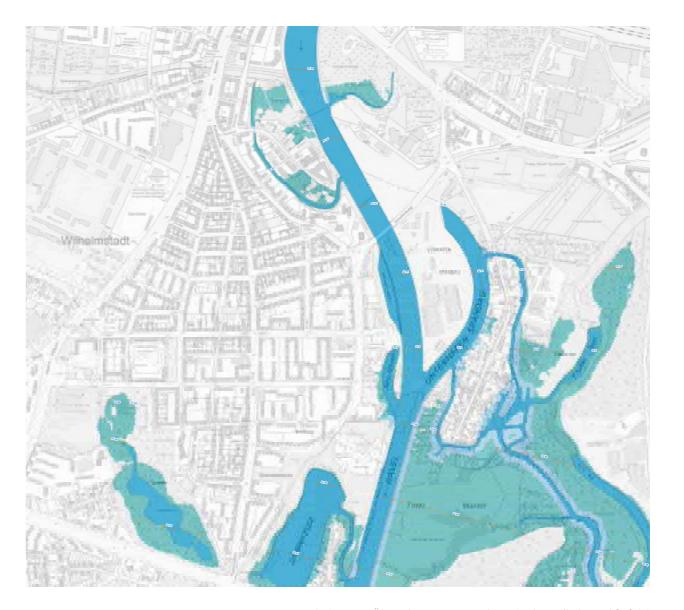
Konkretisiert auf das Fördergebiet werden folgende Beiträge zur gesamtstädtischen Entwicklung gesehen:

- Maßnahmen zum Umgang mit Aufwertungsund Verdrängungsprozessen
- Zentrentragende Stadträume zur Identitätsbildung nutzen
- Wasserlagen zugänglich und attraktiv gestalten

#### Überschwemmungsgebietsverordnung

Teile des Fördergebiets liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes Untere Havel / Untere Spree, welches am 23.10.2018 festgesetzt wurde.

In Überschwemmungsgebieten gelten eine Reihe besonderer Schutzvorschriften und Restriktionen, die u.a. gewährleisten sollen, dass das Schadenspotenzial beispielsweise durch die Errichtung neuer Gebäude nicht erhöht wird, das Wasser frei abfließen kann und Retentionsraum nicht verloren geht. Im Fördergebiet sind davon Grundstücke im Bereich der Alten Havel und des Burgwallgrabens betroffen.



Ausschnitt Karte Überschwemmungsgebiete in der Wilhelmstadt<sup>5</sup> | **06** 

KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH Feburar 2019 SPANDAU WILHELMSTADT

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> "Berlin Strategie Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030", SenStadtUm, 2015 <sup>4</sup> "Berlin Strategie Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030", SenStadtUm, 2015

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2018

#### 2.2. SEKTORALE KONZEPTE UND PLANUNGEN

#### Stadtweite Planungen

#### Stadtentwicklungsplan Wohnen

In dem im August 2013 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen werden nur für das an das Fördergebiet angrenzende Areal der Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne Aussagen gemacht. Hier sind zwei Einzelstandorte mit je ca. 250 bis unter 500 Wohneinheiten auf überwiegend nicht landeseigenen Flächen für die langfristige Realisierung vorgesehen. Derzeit befindet sich der StEP Wohnen in der Überarbeitung.

Durch die aktuellen Entwicklungen und dem Interesse der Bundespolizei an dem Gelände sind diese Planungen jedoch vorerst hinfällig.

#### Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

In dem im Januar 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe werden keine Aussagen zum Fördergebiet getroffen.

Allerdings hat die zuständige Senatsverwaltung im Oktober 2017 erklärt, dass angesichts des städtischen Wachstums und der zunehmenden Flächenkonkurrenzen eine Aktualisierung des derzeitigen Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe erfolgt. Er soll Ende 2018 durch den Senat beschlossen werden.

#### Projekt 17 Deutsche Einheit

Das Projekt 17 Deutsche Einheit sieht den Ausbau der Wasserstraße Hannover – Berlin vor. Mit einem behutsamen und umweltverträglichen Wasserstraßenausbau sollen die Schifffahrtsverhältnisse so gestaltet werden, dass der Verkehr mit Großmotorgüterschiffen möglich wird. Damit können auch die stark belasteten West-Ost-Achsen von Straße und Schiene entlastet werden.

Mit der Aufgabe des Osthafens durch Berlin wurde die Südtrasse Berlin aus dem Ausbauvorhaben ausgegliedert.<sup>6</sup> Damit ist die an das Fördergebiet angrenzende Bundeswasserstraße nicht mehr durch das Projekt 17 befangen.

#### Bezirksbezogene Planungen

Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau

Das Büro Dr. Lademann und Partner hat im Mai 2016 ein Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau vorgelegt. Der Beschluss durch das Bezirksamt Spandau steht noch aus. Darin wird das Fördergebiet mit seinen Geschäftsstraßen als Ortsteilzentrum eingestuft. Teile der nördlichen Klosterstraße gehören demnach noch zum Hauptzentrum Spandau.

Für das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt werden folgende Handlungsansätze abgeleitet:

- Stabilisierung / Aufwertung / Profilierung in der Funktion als Ortsteilzentrum
- Schließung von Angebotslücken (höherwertiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie)
- Entwicklung in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität / Reduzierung der Barrierewirkung
- Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements

Damit stimmen die Handlungsansätze mit den Zielen aus dem Förderprogramm "Aktive Zentren Berlin" überein.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für Spandau wurde überarbeitet und teilaktualisiert im Januar 2018 erneut vorgestellt. Anlass hierfür war die signifikante Abweichung beim prognostizierten Einwohnerstand und die absehbare Entwicklung von Konversionsgrundstücken (u.a. Postgelände

Sachstandsbericht Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (Stand: Juni 2016) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur

Klosterstraße), welche zu veränderten Bedarfen und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort führen.

Darin wurde das sog. Spandauer Ufer (Postgelände Klosterstraße) im Zentrenkonzept wie folgt eingeordnet:

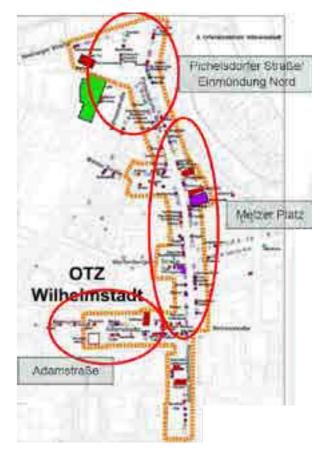
- Wichtigste Potenzialfläche mit Schlüsselfunktion (Austauschfunktion zwischen Zentrums-Teillagen sowie Eignung zum Abbau von Angebotsdefiziten)
- Potenzial zum Abbau von offensichtlichen Defiziten (Sortiment, Konzepte, Großflächen) auf ca. 14.000 m² VKF

Für das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt wurde eine gleichbleibende bis leicht gestiegene Entwicklung attestiert.

#### Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo)

Am 19.12.2017 hat das Bezirksamt Spandau von Berlin den SIKo-Bericht mit Stand vom Juli 2017 beschlossen.

Im SIKo werden Ziele zur Infrastrukturentwicklung sowie räumliche und fachliche Schwerpunkte der Planung der öffentlichen, sozialen und grünen Infrastruktur herausgearbeitet und benannt. Räumliche Grundlagen sind Planungsräume, die vorhandenen öffentlichen (und privaten) Flächenpotenziale und die vorhandenen Wohn(ungsneu)baupotenziale, auf denen die ermittelten Bedarfe gedeckt werden könnten. Fachliche Grundlagen sind die Maßnahmemeldungen der Fachämter im SIKo-Prozess und ihre Prioritätensetzungen. Die Übertragung in



Grafik aus Zentren- und Einzelhandelskonzept<sup>7</sup> | 07

fachliche und räumliche Bedarfe der öffentlichen, sozialen und grünen Infrastruktur findet im Rückgriff auf die Ergebnisse der Versorgungsprognose und der Entwicklungsziele statt. Das hier vorliegende ISEK bezieht sich an vielen Stellen auf die im SIKo ermittelten und abgestimmten Daten und Ziele.

Im SIKo werden die städtebaulichen Fördergebiete als räumliche Schwerpunkte der Maßnahmeplanung benannt.

#### 2.3. AKTUELLE BEBAUUNGSPLÄNE UND AUFSTELLUNGVERFAHREN

#### <u>Vorbemerkung</u>

Das Fördergebiet ist nahezu vollständig mit Bebauungsplänen überplant. Dabei handelt es sich um Bebauungspläne sehr unterschiedlichen Alters mit entsprechend unterschiedlichen planerischen Intentionen auf Grundlage unterschiedlicher Leitbilder. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Systematik des Bauplanungsrechts folgend auf die relevanten übergeordneten Planwerke Bezug genommen. Neue Bebauungspläne sind grundsätzlich aus der übergeordneten Planung, insbesondere dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Mit Bezug auf den FNP und das Planwerk Westraum sollte eine Entwicklung der Bereiche des Burgwalls und der Blöcke zwischen Götelstraße und

KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH Feburar 2019

Sachstandsbericht Verkenrsprojekte Deutsche Einneit (Stand: Juni 2016) des Bundesministeriums it
 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau, Dr. Lademann und Partner, 2016, S. 37

Havel hin zur Wohnnutzung eingeleitet werden.
Die Umsetzung dieses Leitbildes in verbindliches
Planungsrecht ist allerdings gescheitert. Der Betreiber des Südhafens und des Oberhafens Spandau, die
BeHaLa, hat sich gerichtlich gegen ein Heranrücken
von Wohnnutzung an das Hafengelände gewehrt.
Im Ergebnis ist die Wohnnutzung im Block 438 und
im südlichen Teil des Burgwalls stark eingeschränkt
und im Block 415 völlig ausgeschlossen. Im StEK
2030 wird das Ziel der Wohnbebauung in diesem
Bereich nicht mehr verfolgt.

Während für den Block 438 der Bebauungsplan 5-39 festgesetzt werden konnte (Mischgebiet), wurden die Aktivitäten zur Änderung des Planungsrechts für den Block 415 zwischenzeitlich eingestellt, so dass hier weiterhin das Planungsrecht durch die Festsetzungen des Baunutzungsplans (beschränktes Arbeitsgebiet) bestimmt sind. Eine Übersicht der Bebauungspläne in Form von Karten findet sich auf den folgenden Seiten. Die Übersicht in tabellarischer Form ist im Anhang zu finden.

#### Baunutzungsplan

In großen Teilen des Fördergebiets gelten die Festsetzungen des Baunutzungsplans. Der Baunutzungsplan war nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). 1960 wurde der Baunutzungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BbauG) mit Ausnahme der "Nichtbaugebiete" als qualifizierter Bebauungsplan durch Überleitung festgesetzt. Er enthält grundstücksscharfe Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und regelt nach diesen Maßgaben die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Im Fördergebiet unterliegen diejenigen Teilbereiche dem Baunutzungsplan, die nicht durch spätere Bebauungspläne überplant bzw. ersetzt wurden.

#### Festgesetzte B-Pläne

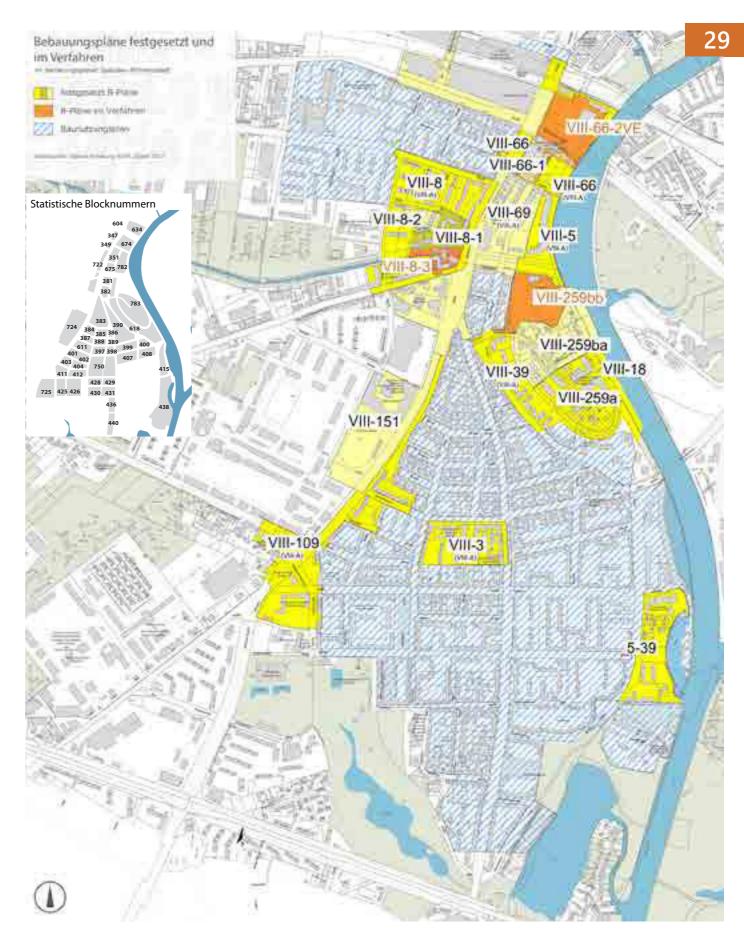
Neben den neueren, an die Stelle des Baunutzungsplan getretenen Bebauungspläne für einzelne Grundstücke, Blöcke oder Blockteile sind zwei flächenhafte einfache Bebauungspläne zur Modifikation des Planungsrechts festgesetzt worden. Große Teile des Fördergebiets unterliegen den Regelungen des B-Plans VIII-E von 1990, der eine zulässige Überschreitung der GFZ-Festlegungen des Baunutzungsplanes im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten regelt. Dieser wird jedoch kaum noch angewandt. Es werden regelmäßig Befreiungen erteilt.

Am 29.01.2013 wurde der B-Plan VIII-B 12 festgesetzt, der ebenfalls große Teile des Fördergebiets umfasst. Der B-Plan regelt im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung nach der aktuell gültigen BauNVO. Er baut dabei auf die planerischen Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne auf. Als Besonderheit regelt er die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, indem der Ausschluss von solchen festgesetzt wird, um den negativen Einfluss dieser Nutzungsart auf gewachsene Stadtquartiere mit städtebaulichen und sozioökonomischen Problemen entgegen zu wirken.

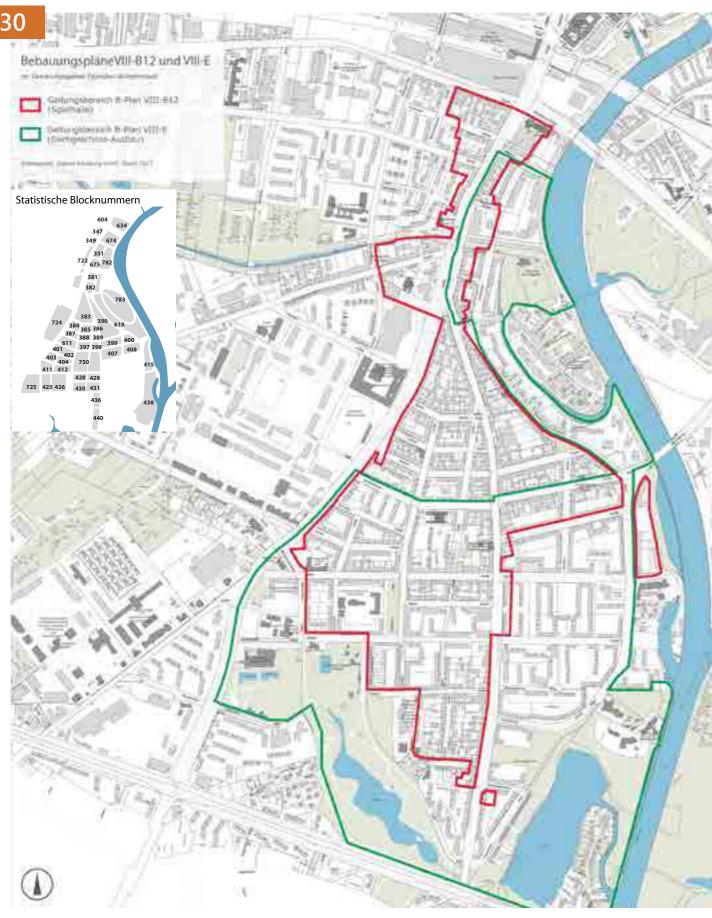
Während sich der Teil der "jüngeren" Bebauungspläne auf konkrete Grundstücksentwicklungen wie z. B. die Seniorenwohnanlage Bethanien, den Obi-Baumarkt oder die Bertolt-Brecht-Oberschule bezieht, stehen die älteren festgesetzten Bebauungspläne zumeist inhaltlich im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung der 1960er Jahre. Der Ausbau der Achse Klosterstraße / Wilhelmstraße / Gatower Straße wird dabei verbunden mit einer Neuordnung der angrenzenden Blöcke oder Blockteile. Diese aus den 1960er Jahren stammenden Bebauungspläne entsprechen in Teilen ihrer Festsetzungen heute nicht mehr den Zielen und Leitbildern, so dass bei einzelnen B-Plänen eine Modifikation in Frage kommt. Die Festsetzungen sind daher in Einzelfällen zu prüfen.

#### Bebauungspläne im Verfahren

Die zentrale planerische Aufgabe besteht aktuell in der Neugestaltung des Blocks 634 (Postgelände Klosterstraße 38). Hierfür führt der Bezirk ein



Karte Bebauungspläne festgesetzt und im Verfahren | 08



**09** | Karte Bebauungspläne VIII-B12 / VIII-E

Bebauungsplanverfahren in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans VIII-66-2VE durch.

Die Grundstücke Klosterstraße 16a – 20 wurden – zur Abwendung eines Normen-Kontroll-Verfahrens – vorzeitig aus der Sanierung entlassen, da die Maßnahme "Schließung des Bullengraben-Grünzuges" adäquat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VIII-8-3 umgesetzt werden kann. Dieser entspricht inhaltlich weitestgehend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Durch die Anpassung an jetzt geltende formale Anforderungen soll hinsichtlich seiner Festsetzungen Rechtssicherheit geschaffen werden.

#### 2.4. AKTUELLE BAUVORHABEN

#### Spandauer Ufer

Die derzeitigen Planungen basieren auf einem Wettbewerbsergebnis von 2016 aus dem das Büro ASTOC Architects and Planners GmbH aus Köln als Sieger hervor ging. Diese planen dort eine Mischung aus Hotel, Handel, Büro, Wohnen, Praxen und Gastronomie. Die Einzelheiten sind derzeit in der engeren Abstimmung zwischen Bezirk und Investor.

#### Götelstraße 76 – 80

Mit Festsetzung des Bebauungsplans 5-39 sind weite Teile östlich der Götelstraße - zwischen Betckestraße und dem Infrastrukturkomplex - als Mischgebiet weiterentwickelt worden. Neben einer klassischen Einfamilienhausbebauung im Norden sind zusammenhängende Reihenhauskomplexe umgesetzt worden bzw. in Planung. Damit ist der Anteil an Wohnen im Mischgebiet ausgeschöpft.

Im Rahmen von Vorkaufsrechtsverfahren sowie auch in freihändigen Verhandlungen werden die erforderlichen Flächen des Uferstreifens zur Errichtung eines öffentlichen Weges sukzessive umgesetzt.



Entwurf Neubau Spandauer Ufer - ASTOC Architects and Planners GmbH | 10



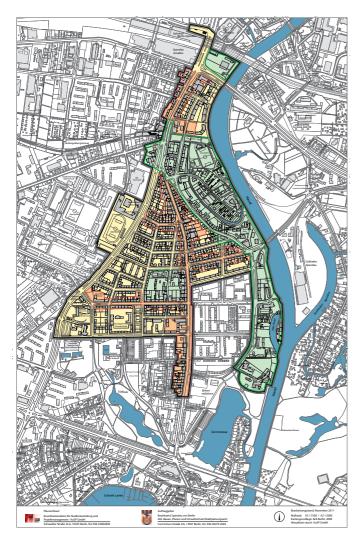


## SANIERUNGSVERFAHREN UND INSTRUMENTENEINSATZ

- Grunderwerb und Vorkaufsrechtsausübungen | 3.2
  - Ablösung von Ausgleichsbeträgen | 3.3
    - Ordnungsmaßnahmen | 3.4
      - Fördermöglichkeiten | 3.5
    - Soziale Sanierungsziele | 3.6

# 3. SANIERUNGSVERFAHREN UND INSTRUMENTENEINSATZ

#### 3.1. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS, VORABGENEHMIGUNGEN



**12** | Karte Wahl des Sanierungsverfahrens

Sanierun	Sanierungsgebiet Wilhelmstadt									
Sanie	Sanierungsverfahren									
\	Abgrenzung des Sanierungsgebietes									
	umfassendes Verfahren									
	Vereinfachtes Verfahren Geschäftsstraßengrundstücke mit Vorabgenehmigung nach §144 Abs. 2 Nr. 4 Bauß Büdsüng §144 Abs. 2 Nr. 5 Bauß (Grundstücksteilung)									
	Vereinfachtes Verfahren Grundstücke mit Vorabgenehmigung nach §144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (schuldrechtliches Verhältnis) §144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Veräußerung) §144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bestellung belastenden Rechts) §144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (schuldrechtlicher Vertrag) §144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (schuldrechtlicher Vertrag) §144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grundstückstellung)									

Mit der Zwölften Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin vom 31.03.2011 (GVBI. Nr. 9, S.90), geändert durch die 14. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 29.07.2014, wurde zugleich die Art des Sanierungsverfahrens beschlossen.

Aufgrund der umfassenden Neuordnungserfordernisse und den absehbaren sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommt in den Blöcken 634 (Postareal), 750 (verlängerte Jägerstraße) und dem Geländestreifen längs der Havel vom Ziegelhofpark über den Spandauer Burgwall bis hin zu den Infrastrukturstandorten der südlichen Götelstraße zu Recht das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 153 bis 156 a BauGB (Kaufpreisprüfungen und Erhebung von Ausgleichsbeträgen) zur Anwendung. In den übrigen Bereichen sind geringere Eingriffe vor allem auf öffentlichen Grundstücken und im öffentlichen Raum geplant, so dass das vereinfachte Sanierungsverfahren weiterhin für ausreichend erachtet wird.

Mit Bekanntmachung der Allgemeinverfügung vom 23.09.2011 (Abl. Nr. 42, S. 2320ff) hat das Bezirksamt Spandau für die Grundstücke des vereinfachten Verfahrens so genannte Vorabgenehmigungen nach § 144 (3) BauGB erteilt. Außerhalb des Geschäftsstraßenbereichs betrifft dies die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 (1) Nr.2 BauGB und § 144 (2) BauGB, innerhalb des Geschäftsstraßenbereichs lediglich diejenigen nach § 144 (2) Nr. 4 und 5 BauGB. Welche das im Einzelnen sind, ergibt ich aus der nachfolgenden Übersicht (Tabelle 1):

## TABELLE 1: ANTRAGS- UND GENEHMIGUNGSPFLICHTEN8 VORHABEN, MASSNAHMEN UND RECHTSVORGÄNGE NACH §144 BAUGB

		•	
Genehmigungstatbestand	Geneh	migung erfo	rderlich
§ 144 Abs. 1, Nr. 1 BauGB			
Vorhaben nach § 29 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen	x	х	х
Die Beseitigung baulicher Anlagen	х	х	х
Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind Betrifft: z. B. Fensteraustausch, Austausch der Heizungsanlage, Instandsetzung von Sanitär- und Elek-	х	х	х
troanlagen			
§ 144 Abs. 1, Nr. 2 BauGB			
Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird	х	х	_
<u>Betrifft:</u> gewerbliche Miet- und Pachtverträge sowie Wohnungsmietverträge mit einer befristeten Vertragslaufzeit von über 1 Jahr <u>Betrifft nicht:</u> "normale" Wohnungsmietverträge, wenn sie - wie üblicherweise - auf unbestimmte Zeit geschlossen werden			
§ 144 Abs. 2, Nr. 1 BauGB			
Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts	х	х	_
Betrifft: Veräußerung eines Grundstücks, Veräußerung einer Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit Betrifft nicht: Veräußerung von Erbanteilen oder Gesellschaftsanteilen einer GbR bzw. GmbH, Eigentumsübergang durch Erbfolge			
§ 144 Abs. 2, Nr. 2 BauGB			
Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht	х	х	-
<u>Betrifft:</u> Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten, Hypotheken, Sicherungshypotheken, Grund- und Rentenschulden, Dauerwohn- und Nutzungsrechte			
§ 144 Abs. 2, Nr. 3 BauGB			
Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt	x	х	_
Betrifft: Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge			
§ 144 Abs. 2, Nr. 4 BauGB			
Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast	х	-	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 5 BauGB			
Die Teilung eines Grundstücks	x	-	-
Betrifft nicht: Aufteilung in Wohnungseigentum			

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Eigene Darstellung

Aus heutiger Sicht haben sich die Festlegungen und Vorweggenehmigungen bewährt. Im Vereinfachten Verfahren sind bisher keine Fälle bekannt, in denen ein möglicher Widerruf der Vorweggenehmigungen von Vorteil gewesen wäre. Wird die Festlegung

36

sozialer Sanierungsziele in Aussicht genommen, wäre zu prüfen, ob man die Vorweggenehmigungen der Allgemeinverfügung nach § 144 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 144 (2) Nr. 1-3 BauGB widerrufen sollte.

#### 3.2. GRUNDERWERB UND VORKAUFSRECHTSAUSÜBUNG

Ein Grunderwerb kann grundsätzlich auf dem Weg freier Verhandlungen, in denen die Gemeinde als Käufer auftritt, oder im Wege der Vorkaufsrechtsausübung, bei der die Gemeinde in einen Kaufvertrag Dritter eintritt, erfolgen.

Gemäß § 24 (1) Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde in Sanierungsgebieten ein allgemeines Vorkaufsrecht zu. Gleichzeitig manifestiert § 24 (1) Nr.1 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für Flächen, die in einem Bebauungsplan eine Festsetzung für öffentliche Zwecke aufweisen. Die Grenzen der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts geben §§ 26f BauGB vor. Wesentlich ist hier der Ausschluss infolge zielkonformer Nutzung oder deren Realisierung durch den Käufer. Dies ist wiederum bei vorgesehener Nutzung für öffentliche Zwecke in der Regel nicht denkbar.

Die Notwendigkeit von Ankäufen von Grundstücksflächen ergibt sich für das Sanierungsgebiet Spandau Wilhelmstadt in der Hauptsache aus der Thematik der Vernetzung von Freiräumen. Die überörtlichen Grünverbindungen Havelufer und Bullengrabengrünzug sind jeweils nicht durchgehend. Entlang des Havelufers soll ein durchgehender, grüngeprägter Fuß- und Radweg entstehen. Die Verbindung ist derzeit noch im Bereich des Havel-Altarms unterbrochen. Der geplante Uferbereich quert hier sieben private Grundstücke, von denen jeweils ein acht Meter breiter Streifen entlang des Ufers zu erwerben ist. Die rechtliche Grundlage bildet hier neben dem Sanierungsrecht der Bebauungsplan 5-39, der den Uferbereich als öffentliche Grünfläche festsetzt. Während ein Teil der Flächen bereits erworben und ein weiterer Anteil sich im Verfahren des Erwerbs befindet, verbleibt ein weiterer Teil, für den ein Erwerb über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht absehbar ist, da kein Verkauf beabsichtigt ist. Hier

muss daher gleichzeitig ein freihändiger Erwerb der entsprechenden Grundstücksteile vorangetrieben werden.

Neben der Vervollständigung des uferbegleitenden Wegs ist auch dessen Anbindung an das westlich gelegene Wohnquartier Gegenstand möglicher Eingriffe. Hier sind aber ersatzweise zum Ankauf auch Sicherungen von Wegerechten über Baulasten oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich. Hier sind insbesondere die Verbindung Metzer Platz/ Havelufer und die Wegeführungen in Verlängerung der Wever- und Franzstraße zu nennen.

Von hoher Priorität ist die Verbindung des Bullengraben-Grünzugs mit dem Ziegelhof-Park. Hier muss mit Nachdruck durch das Bebauungsplanverfahren die Grundlage für eine weitere Anwendung des Instrumentariums zum Erwerb der notwendigen Flächen vorangetrieben werden.

Während mit dem erfolgten Erwerb von Teilflächen der Grundstücke Adamstraße 4 und 5 sowie Pichelsdorfer Straße 79 die Voraussetzungen für den Bau eines Kleinkinder-Spielplatzes und einer gestalteten Wegeverbindung Jägerstraße/Adamstraße geschaffen werden konnten, bleibt ein entsprechender Erwerb für eine öffentliche Nutzung auch für die Grundstücksfläche hinter Krowelstraße 18 bis 26a zu diskutieren. Die Fläche ist für öffentliche Nutzungen zur Entlastung des Wörther Platzes vorgesehen.

Folgende bodenordnende Maßnahmen, Grunderwerbe bzw. Herstellung / Änderung von Erschließungsmaßnahmen sind noch vorgesehen:

Grundstücke an der Havel:

- Götelstraße 76 80
- Götelstraße 76 92
- Götelstraße 94
- Götelstraße 100
- Götelstraße 102, 104

**Burgwall:** 

Hinter Krowelstraße 18-26a

Bullengraben:

Klosterstraße 19

#### 3.3. ABLÖSUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN

In den Teilgebieten des umfassenden Verfahrens haben die Eigentümer nach der Beendigung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks entspricht. Im Durchführungszeitraum der Sanierung kann das Bezirksamt die Ablösung des Ausgleichsbetrages mit den Eigentümern mit der Konsequenz vereinbaren, dass danach die Kaufpreisprüfungen nach § 153 (2) BauGB nicht mehr zur Anwendung kommen.

Grundsätzlich sollte das Bezirksamt Vereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrags anstreben, weil die eingenommenen Beträge sogleich gebietsdienlich eingesetzt werden können und die aufwändigen Bescheidverfahren mit den möglichen Rechtsmitteln (Widersprüchen, Rechtsschutzverfahren, Klagen) dadurch ausbleiben.

Bietet man Ablösevereinbarungen in den letzten Jahren der Sanierung systematisch an, lassen sich nicht wenige Eigentümer darauf ein, weil sich auf diese Weise das Zahlungsdatum, etwaige Raten, Gegenrechnungen von Ordnungsmaßnahmen, Abzinsungen wegen Vorfälligkeiten u.a.m. vereinbaren lassen. Dass danach die Kaufpreisprüfung nach § 153 (2) BauGB entfällt, kann gegen Ende der Sanierung in Kauf genommen werden, da sie mit Beendigung der Sanierung ohnehin entfällt.

#### 3.4. ORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und umfasst:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- den Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- · die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Kosten von Ordnungsmaßnahmen trägt die Gemeinde. Sie kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahme ganz oder teilweise einem Eigentümer überlassen. Diese Überlassung ist vertraglich zu regeln. Die konkrete Ausgestaltung eines solchen Vertrages nach § 146 (3) BauGB überlässt das Gesetz den Vertragsparteien. Dabei ist insbesondere zu klären, welche Ordnungsmaßnahmen und entsprechenden Kostenübernahmen tatsächlich sanierungsbedingt sind bzw. welche Ordnungsmaßnahmen lediglich bei Gelegenheit der Sanierung im Eigentümerinteresse erfolgen sollen. Grundsätzlich sollen die sanierungsbedingten Kosten der Ordnungsmaßnahmen mit den Ausgleichs- bzw. Ablösebeträgen verrechnet werden. Im vereinfachten Sanierungsverfahren ist die Verrechnung mit etwaigen Erschließungsbeiträgen und anderen Kommunalabgaben vorgesehen.

Voraussetzung für die Gewährung von Ordnungsmaßnahmen ist die Aufstellung eines Sozialplanes.

#### 3.5. FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Wilhelmstadt ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 BauGB ff erforderlich.

#### <u>Leitprogramm</u>

Das Förderprogramm Aktive Zentren Berlin gehört zu den Städtebauförderprogrammen, die durch Bund, Länder und Kommunen finanziert werden und ist die primäre Finanzierungsquelle.

Ziel der Förderung im Programm Aktive Zentren ist die funktionale und gestalterische Erneuerung von Geschäftsstraßen und Zentren. Sie zielt dabei auf die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste und von Leerstand betroffen sind. Die Wilhelmstädter Geschäftsstraßen haben in den letzten Jahren Trading-Down-Prozesse, Ladenleerstand, funktionale Monotonie erfahren und verfügen über wenig Aufenthaltsqualität.

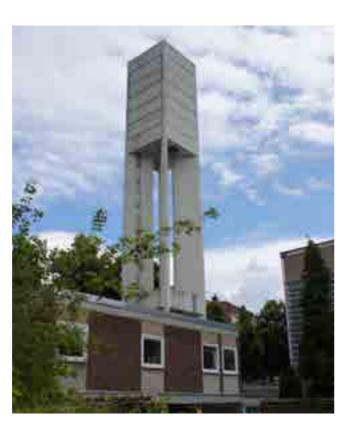
Durch das Programm Aktive Zentren Berlin sollen für einen Förderzeitraum von 15 Jahren u.a. Maßnahmen zur Qualifizierung von Verkehrsräumen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie zur Stärkung der Geschäftsstraßen unterstützt werden.

#### Ergänzungsfinanzierung privater Maßnahmen

Im Rahmen des Förderverfahrens im Bund-Länder-Programm, Aktive Zentren Berlin" gibt es unterschiedliche Möglichkeiten einer anteiligen Finanzierung von privaten Vorhaben. Es können öffentlich-private Maßnahmen teilfinanziert werden, die im öffentlich Interesse stehen und aus dem ISEK abgeleitet sind. Maßgeblich ist darin ein entsprechender Mehrwert für die Allgemeinheit.

Durch Kooperationsprojekte können u.a. Investitionen zur Neugestaltung, Aufwertung oder Belebung des öffentlichen Raumes bzw. von soziokulturellen Einrichtungen oder energetischen Sanierung gefördert werden. Die geförderten Projekte sollen die Gebietsentwicklung vorantreiben und von öffentlichem Interesse sein. Die Bezuschussung beträgt max. 50 % der Maßnahmekosten. Dazu bedarf es seitens des Antragstellers eines Antrages, aus dem der Mehrwert der Maßnahme für das Fördergebiet erkenntlich wird. Eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit der Festlegung des Projektziels und der Regelung der Finanzierung wird zwischen dem Bezirksamt und dem Antragsteller geschlossen.

Bisher konnten im Fördergebiet zwei Kooperationsprojekte realisiert werden – bei der Gestaltung der Brandwand in der Pichelsdorfer Straße 114 und bei der Sanierung der Katholischen Kirche Sankt Wilhelm. Letztere betreuen im Gebiet u.a. die Lebensmittelausgabe für hilfsbedürftige Menschen von "Laib und Seele" und haben damit im Gebiet eine wichtige soziale Funktion. Sie wurde finanziell mit einem Fördermittelanteil von 19,5 % an der Gesamtsumme der Sanierungsarbeiten am Dach, der



Kooperationsprojekt Katholische Kirche St Wilhelm | 13

Fassade, dem Mauerwerk sowie der sanitären Einrichtungen in den Jahren 2014 bis 2016 unterstützt.

Generell soll an dem Instrument der Kooperationsprojekte festgehalten werden. Damit diese jedoch öfter in Anspruch genommen werden, muss verstärkt auf diese Möglichkeit der Förderung und Unterstützung hingewiesen werden.

Seit dem Jahr 2012 wird der Gebietsfonds im Fördergebiet mit einer Summe von jährlich 10.000 Euro zur Unterstützung von kleineren Maßnahmen und Projekten eingesetzt. Der Gebietsfonds dient dabei als niedrigschwelliges Instrument, um private Personen bzw. lokale Akteure aus dem Gebiet bei der Umsetzung von Projekten, die dem Fördergebiet zu Gute kommen, zu unterstützen. Anträge zur Förderung aus dem Gebietsfonds können laufend beim Geschäftsstraßenmanagement gestellt werden. Dieses führt gemeinsam mit dem Bezirksamt eine Vorprüfung durch, die sich nach dem Hauptkriterium richtet, ob die Maßnahme mit den Förderprogrammzielen im Einklang steht. Eine Jury, bestehend aus Vertretern der Stadtteilvertretung, entscheidet quartalsweise über die Verwendung der Mittel.

Neben dem Gebietsfonds wurde ein Investitionsfonds eingerichtet. Der Investitionsfonds unterstützt privates Engagement mit bis zu 10.000 Euro pro Projekt. Er richtet sich hauptsächlich an Immobilieneigentümer und Unternehmen, die umfangreichere Investitionen (z. B. Fassadengestaltung, Schaufenstergestaltung) planen. Durch die Förderung und den Dialog mit dem Antragsteller besteht zugleich die Möglichkeit der Abstimmung der Maßnahme, so dass die öffentlichen Interessen bei der Gestaltung einfließen können. Antragsteller, die eine Förderung aus dem Investitionsfonds in Anspruch nehmen wollen, haben eine längere Vorlaufzeit. Daher erfolgt die Antragstellung in der Regel bereits im Vorjahr zur geplanten Realisierung. Über den Antrag entscheidet die gleiche Jury aus Vertretern der Stadtteilvertretung, wie beim Gebietsfonds. In der Regel stehen für den Gebiets- und Investitionsfonds jährlich insgesamt ca. 40.000 Euro zur Verfügung. Das Instrument wird rege nachgefragt und hat sich etabliert. Daher sollte daran festgehalten werden.

Durch die Bewerbung des Fonds bereits im Vorjahr, kann mit der Beantragung der Fördermittel flexibel umgegangen und die Höhe jährlich angepasst werden.

Das Hofbegrünungsprogramm Aktion "Grüner Daumen" (vgl. Kapitel 22.2 private Grünflächen) gibt es im Fördergebiet seit 2013. Mit der Förderung von Hofbegrünungsmaßnahmen sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitiät im Wohnumfeld, des nachbarschaftlichen Engagements sowie die ökologische Aufwertung gefördert werden. Seitens des Förderprogramms Aktive Zentren werden dafür jährlich 5.000 Euro bereitgestellt, die um weitere 5.000 Euro aus bezirklichen Mitteln ergänzt werden. Nachdem die Förderung in den ersten Jahren auf 1.000 Euro pro Antragsteller begrenzt war, wurde inzwischen auf 2/3 der Gesamtkosten aufgestockt – maximal jedoch 10.000 Euro.

Obwohl diese Möglichkeit der Förderung jährlich in der Stadtteilzeitung, bei öffentlichen Veranstaltungen und Festen (z. B. Stadtteilfest) beworben wird, sind nur wenige Antragstellungen zu verzeichnen. Eigentümer berichten, dass ihnen die Förderauflagen zu hoch bzw. zu bürokratisch sind, so dass eine Antragstellung nicht attraktiv genug ist. Dieses Hemmnis könnte eventuell durch eine Modifikation der Förderbedingungen angepasst werden.



Hofbegrünung Aktion Grüner Daumen | 14

#### Weitere Förderprogramme und Finanzierungsquellen

Darüber hinaus kommen im Fördergebiet verschiedene weitere Programme in Ergänzung des Leitprogramms zum Einsatz. Der SJC Wildwuchs wird beispielsweise aus dem Programm "Einsatz zweckgebundener Einnahmen für Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten" finanziert.

Der Neubau der Kita am Ziegelhof 9 wird mit Mitteln aus dem Programm BiQ "Bildung im Quartier" finanziert.

Der Földerichplatz und der Mehrzweckraum der Bertolt-Brecht-Oberschule wurden aus Mitteln der pauschalen Zweckzuweisung Investitionen mitfinanziert. Diese kommen auch beim Neubau der Sporthalle der Christoph-Földerich-Grundschule zum Einsatz.

#### 3.6. SOZIALE SANIERUNGSZIELE

Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum der letzten Jahre wächst der Druck auf den Wohnungsmarkt. Im Rahmen dessen sind die Möglichkeiten der Unterstützung der Zielstellungen zum sozialverträglichen Wohnen und Wohnungsneubau des Landes Berlin im Fördergebiet zu prüfen. Es besteht Einvernehmen darüber, dass bereits bestehende, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützende Instrumente auch im Fördergebiet zur Anwendung kommen sollten, sofern die weiterführenden Untersuchen dazu Anlass geben. Dabei geht es sowohl um das Wohnen im Bestand als auch um Neubau, auch wenn im Fördergebiet nicht viele

Potenzialflächen für Wohnungsneubauten vorhanden sind.

Der Bezirk bereitet derzeit die Ausschreibung zur Beauftragung eines Grobscreenings im Hinblick auf das Erfordernis der Festlegung von sozialen Erhaltungsverordnungen vor. In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Gutachtens, erfolgt dann ggf. eine Analyse und eine Tiefenprüfung in den Spandauer Fördergebieten, um Grundlagen für eine soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutzgebiet) zu evaluieren.

#### **EXKURS: MILIEUSCHUTZ - MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN**

Mit der Festlegung als Milieuschutzgebiet muss für Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und ggf. weitere Rechtsvorgänge eine erhaltungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Damit stünden dem Bezirk dann in Abhängigkeit von den gebietsspezifisch festgelegten Zielen und Kriterien erweiterte Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für Bestandswohnungen zur Verfügung, z. B.:

- Verbot der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohn- und Teileigentum
- Einschränkungen der Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen ("Luxussanierung")
- Untersagung von Grundrissänderungen wie die Zusammenlegung von Wohnungen
- ggf. Wahrnehmung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
- Durchführung von Sozialplan- und Härtefallverfahren
- Einrichtung einer offenen Mieterberatung

Der Wirksamkeit des Milieuschutzes sind jedoch Grenzen gesetzt:

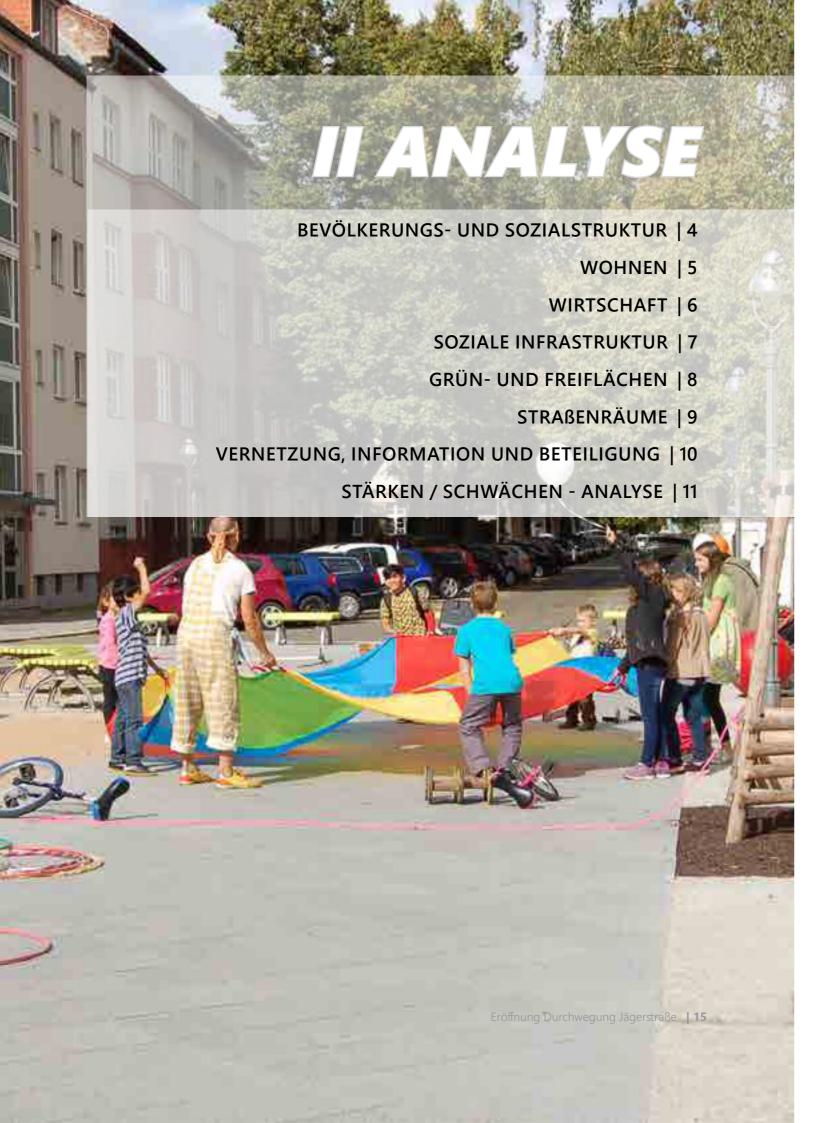
- Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards ist auflagenfrei zu genehmigen
- Maßnahmen zur Einhaltung der EnEV-Mindestanforderungen sind zu genehmigen
- kein direkter Einfluss auf die Miethöhen, es gilt das "normale" BGB-Mietrecht
- Objekt des Schutzes ist nicht der einzelne Mieter, sondern die Struktur der Bevölkerung

Grundsätzlich ist die räumliche Überlagerung von Sanierungsrecht und sozialen Erhaltungsrecht zulässig. Allerdings dürfen die Sanierungsziele, die i. d. R. eine Veränderung des Zustands bezwecken, nicht den Zielen einer ausschließlich auf Bewahrung ausgerichteten Erhaltungsverordnung widersprechen. Da die Sanierung im Fördergebiet vorrangig die Beseitigung von Funktionsschwächen verfolgt, bestehen diesbezüglich jedoch keine grundsätzlichen Gegensätze.

Angesichts der Mietpreissteigerungen der letzten Jahre und der im Großstadt-Vergleich unterdurchschnittlichen Mietzahlungsfähigkeit der Berliner sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, eine Steigerung der Mietpreise im Fördergebiet zu dämpfen. Andernfalls drohen eine Verdrängung der einkommensschwachen Bewohner und eine Entmischung der Bevölkerung. Dies könnte zu städtebaulichen Verwerfungen führen, die sich negativ im Gebiet auswirken oder die Probleme in andere Stadtteile verlagern (z. B. teilgebietliche Unter- bzw. Überlastung der sozialen Infrastruktur, Entstehung sozialer Brennpunkte).

Die Anwendung mietrechtlicher Instrumente zur Gegensteuerung wie die "Mietpreisbremse", Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen oder die Senkung der Modernisierungsumlage liegen in der Kompetenz des Bundes (Mietrecht des BGB). Auf Landes- und Bezirksebene gibt es nur begrenzte Möglichkeiten zur Mietpreisdämpfung. Dennoch sollten das Land Berlin und der Bezirk Spandau ihre Steuerungsmöglichkeiten nutzen. Zu den möglichen Instrumenten gehören u.a. der Erlass des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und des Wohnraumversorgungsgesetzes, die Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Festlegung von sozialen Erhaltungsverordnungen (Milieuschutz).

SPANDAU WILHELMSTADT



# BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

- Bevölkerungsentwicklung und -prognose | 4.1
  - Sozialstrukturentwicklung | 4.2

### 4. BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

#### 4.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE

Die Einwohnerzahl des Fördergebiets ist vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2017 von 12.599 auf 14.060 gestiegen<sup>9</sup>. Mit 11,6 % lag der Zuwachs deutlich über dem der Gesamtstadt (8,3 %). Da der Wohnungsbestand des Fördergebiets (vgl. Kapitel 5) im selben Zeitraum nur um ca. 2,4 % wuchs, müssen vor allem die Wohnungsleerstände reduziert und die Belegungsdichten erhöht worden sein.

Daher lässt sich nur ein geringer Teil des Einwohnerzuwachses auf Neubautätigkeit zurückführen. Die Zahl der Wohnungen ist von 2011 bis 2015 nur um 63 gestiegen. (Vgl. auch Kapitel 5.1)

Weil das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) und die Bevölkerungsprognosen auf die Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) abstellen, werden Bevölkerungsentwicklung und -struktur im Folgenden auf eben diese bezogen. Als strukturell repräsentativ für das Fördergebiet und seinen Verflechtungsbereich sind die aggregierten Daten für die drei Planungsräume (3 PLR) Borkumer Straße, Adamstraße und



Metzer Platz | 16

Graetschelsteig anzusehen. Diese werden als Vergleichswerte herangezogen. Für das Fördergebiet werden die AfS-Angaben genutzt, welche jährlich nach Alters- und Herkunftsgruppen gesplittet von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellt werden.

	BERLIN	SPANDAU	BEZIRKSREGION WILHELMSTADT	3 PLR	FÖRDER- GEBIET
31.12.2011	3.427.114	220.645	33.630	25.539	12.599
Basiswert	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
31.12.2012	3.469.621	223.305	34.240	26.028	12.901
% vom Basiswert	101,24	101,21	101,81	101,92	102,40
31.12.2013	3.517.424	226.848	34.611	26.402	13.148
% vom Basiswert	102,64	102,81	102,92	103,38	104,36
31.12.2014	3.562.166	230.419	34.835	26.576	13.269
% vom Basiswert	103,94	104,43	103,58	104,06	105,32
31.12.2015	3.610.156	234.630	36.126	27.741	13.573
% vom Basiswert	105,34	106,34	107,42	108,62	107,73
31.12.2016	3.670.622	239.942	37.297	28.825	13.821
% vom Basiswert	107,11	108,75	110,40	112,87	109,70
31.12.2017	3.711.930	242.143	37.724	28.891	14.060
% vom Basiswert	108,31	109,74	112,17	113,13	111,60

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Daten zur Einwohnerentwicklung, SenSw 2018

Nach Jahren des Rückgangs (1994-2000) verzeichnet Berlin seit 2001 wieder positive Wanderungssalden. Wirklich spürbar sind sie ab 2011. Seitdem sind in jedem einzelnen Jahr ca. 40.000 Menschen mehr über die Stadtgrenzen hinweg zu- als fortgezogen. Verstärkt wird das Bevölkerungswachstum durch einen zunächst leichten Geburtenüberschuss seit 2009. Bei steigender Tendenz lag dieser bei ca. 5.000 Personen im Jahr (2014).

Wie in der Gesamtstadt sind Bevölkerungszuwächse im Bezirk Spandau, in der Bezirksregion Wilhelmstadt, in den drei Planungsräumen (PLR) und im Fördergebiet zu verzeichnen. Einschließlich 2014 entspricht die örtliche Bevölkerungsentwicklung ungefähr der gesamtstädtischen. Im Jahr 2015 wurden bereits die Sondereffekte der Flüchtlingsunterbringung in der Bezirksregion bzw. den drei Planungsräumen und dem Fördergebiet deutlich. Ende 2015 liegt dort der Einwohnerzuwachs jeweils zwei bzw. drei Prozentpunkte über dem Berliner Durchschnitt.

TABELLE 3: ALTERSGRUPPENA	NTEILE 2011,	2013, 2015, 20	17 IM VERGLEI	CH IN % <sup>11</sup>		
31.12.2011	< 6	6-<15	15-<18	18-<27	27-<65	65 U.>
BERLIN IN %	5,49	7,05	2,22	11,46	54,78	18,99
SPANDAU IN %	5,21	7,97	2,89	10,75	50,64	22,54
BZR WILHELMSTADT IN %	4,73	6,17	2,42	10,49	52,16	24,03
3 PLR IN %	4,71	6,17	2,45	11,44	52,81	22,43
FÖRDERGEBIET IN %	5,34	6,41	2,60	11,98	54,07	19,60
31.12.2013	< 6	6-<15	15-<18	18-<27	27-<65	65 U.>
BERLIN IN %	5,57	7,11	2,28	11,03	55,05	18,96
SPANDAU IN %	5,37	7,91	2,84	10,75	50,74	22,38
BZR WILHELMSTADT IN %	4,71	6,35	2,33	10,64	51,81	24,16
3 PLR IN %	4,61	6,18	2,44	11,74	52,75	22,28
FÖRDERGEBIET IN %	5,00	6,80	2,46	8,90	57,37	19,47
31.12.2015	< 6	6-<15	15-<18	18-<27	27-<65	65 U.>
BERLIN IN %	5,80	7,34	2,31	10,36	55,06	19,14
SPANDAU IN %	5,78	8,11	2,86	10,55	50,39	22,31
BZR WILHELMSTADT IN %	5,32	6,61	2,34	10,63	51,53	23,58
3 PLR IN%	5,52	6,34	2,33	11,56	52,64	21,61
FÖRDERGEBIET IN %	5,55	6,56	2,25	8,35	57,70	19,59
31.12.2017	< 6	6-<15	15-<18	18-<27	27-<65	65 U.>
BERLIN IN %	5,98	7,55	2,32	9,90	55,14	19,11
SPANDAU IN %	6,06	8,46	2,80	10,40	50,30	21,98
BZR WILHELMSTADT IN %	5,34	6,99	2,25	11,18	51,39	22,85
3. PLR IN %	5,54	6,78	2,11	12,11	52,46	21,01
FÖRDERGEBIET IN %	5,85	7,26	2,26	8,46	56,98	19,19

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

 $<sup>^{\</sup>rm 10}~{\rm Amt}\,{\rm f\ddot{u}r}\,{\rm Statistik}\,{\rm Berlin-Brandenburg,}$  eigene Berechnungen

Deutliche Zuwächse zeigen vor allem die Altersgruppen unter 6 Jahre (+22,14 %), 6 Jahre bis unter 15 Jahre (+26,36 %) sowie 25 Jahre bis unter 45

Jahre (+ 33,57 %). Die Bedarfe an Kitas und Schulen sind somit gestiegen (siehe nachstehende Tabelle).

TABELLE 4: <b>BEVÖ</b> I	LKERUNGE	NTWICKL	UNG IM FÖ	RDERGEB	IET WILHE	LMSTADT <sup>12</sup>	2
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INSGESAMT	12.599	12.901	13.148	13.269	13.573	13.812	14.060
ZUWACHS ZUM VORJAHR IN %		2,40	1,91	0,92	2,29	1,83	1,73
ZUWACHS ZU 2011 IN %		2,40	4,36	5,32	7,73	9,70	11,60
UNTER 6 JAHRE	673	659	657	722	753	850	822
ZUWACHS ZUM VORJAHR		-2,08	-0,30	9,89	4,29	12,88	-3,29
ZUWACHS ZU 2011		- 2,08	-2,38	7,28	11,89	26,30	22,14
6 BIS UNTER 15 JAHRE	808	817	894	874	890	871	1.021
ZUWACHS ZUM VORJAHR		1,11	9,42	-2,24	1,83	9,10	5,15
ZUWACHS ZU 2011		1,11	10,64	8,17	10,15	20,17	26,36
15 BIS UNTER 18 JAHRE	328	344	324	281	306	297	318
ZUWACHS ZUM VORJAHR		4,88	-5,81	-13,27	-6,71	-2,94	7,07
ZUWACHS ZU 2011		4,88	-1,22	-14,33	-6,71	-9,45	-3,05
18 BIS UNTER 27 JAHRE	1.509	1.598	1.170	1.156	1.134	1.185	1.190
ZUWACHS ZUM VORJAHR		5,90	-26,78	-1,20	1.185	4,50	0,42
ZUWACHS ZU 2011		5,90	-22,47	-23,39	4,50	-21,14	-21,14

				,			•
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
27 BIS UNTER 45	3.223	3.280	3.841	3.912	4.113	4.181	4.305
ZUWACHS ZUM VORJAHR IN %		1,77	17,10	1,85	5,14	1,65	2,97
ZUWACHS ZU 2011 IN %		1,77	19,17	21,38	27,61	29,72	33,57
45 BIS UNTER 55	2.016	2.096	2.134	2.081	2.107	2.043	2.061
ZUWACHS ZUM VORJAHR		3,97	1,81	-2,48	1,25	-3,04	0,88
ZUWACHS ZU 2011		3,97	5,85	3,22	4,51	1,34	2,23
55 BIS UNTER 65	1.573	1.563	1.568	1.564	1.611	1.621	1.645
ZUWACHS ZUM VORJAHR		-0,64	0,32	-0,26	3,01	0,62	1,48
ZUWACHS ZU 2011		-0,64	-0,32	-0,57	2,42	3,05	4,58
65 UND MEHR	2.469	2.544	2.560	2.679	2.659	2.673	2.698
ZUWACHS ZUM VORJAHR		3,04	0,63	4,65	-0,75	0,53	0,94
ZUWACHS ZU 2011		3,04	3,69	8,51	7,70	8,26	9,28
DARUNTER AUSLÄNDER	1.586	1.671	1.910	2.010	2.303	2.659	2.881
ZUWACHS ZUM VORJAHR		5,36	14,30	5,24	37,82	15,46	8,35
ZUWACHS ZU 2011		5,36	20,43	26,73	45,21	67,65	81,65

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

Seit dem Jahr 2014 werden auch die Zahlen für die im Fördergebiet lebenden Ausländer nach Altersgruppen erfasst. Wenn man den Ausländeranteil an

48

Einwohnerzuwächsen betrachtet, zeigt sich folgendes Bild:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INSGESAMT	1.586	1.671	1.910	2.010	2.303	2.659	2.881
ZUWACHS ZUM VORJAHR IN %		5,36	14,30	5,24	14,58	15,46	8,35
ZUWACHS ZU 2011 IN %		5,36	20,43	26,73	45,21	67,65	81,65
UNTER 6 JAHRE				98	105	150	151
ZUWACHS ZUM VORJAHR					7,14	42,86	0,67
ZUWACHS ZU 2014					7,14	53,06	54,08
6 BIS UNTER 15 JAHRE				84	126	184	194
ZUWACHS ZUM VORJAHR					50.00	46,03	5,43
ZUWACHS ZU 2014					50,00	119,05	130,95
15 BIS UNTER 18 JAHRE				40	49	86	78
ZUWACHS ZUM VORJAHR					22,50	75,51	-9,30
ZUWACHS ZU 2014					22,50	115,00	95,00
18 BIS UNTER 25 JAHRE				186	202	268	299
ZUWACHS ZUM VORJAHR					8,60	32,67	11,57
25 BIS UNTER 45				910	1.067	1.170	1.269
ZUWACHS ZUM VORJAHR IN %					17,25	9,65	8,46
ZUWACHS ZU 2011 IN %					17,25	28,57	39,45
45 BIS UNTER 55				297	365	362	446
ZUWACHS ZUM VORJAHR					22,90	-0,82	23,20
ZUWACHS ZU 2011					22,90	21,89	50,17
55 BIS UNTER 65				183	174	209	224
ZUWACHS ZUM VORJAHR					-4,92	20,11	7,18
ZUWACHS ZU 2011					-4,92	14,21	22,40
65 UND MEHR				212	215	230	220
ZUWACHS ZUM VORJAHR					1,42	6,98	-4,35
ZUWACHS ZU 2014					1,42	8,49	3,77

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Stellt man die absoluten Zuwachszahlen gegenüber, zeigt sich, dass der Ausländeranteil am Einwohnerzuwachs ab dem Jahr 2013 in der Regel bei über 90 % liegt. Der Ausreißer im Jahr 2016 (Anteil der Ausländer am Einwohnerzuwachs 144 %) begründet sich durch den vermehrten Flüchtlingszustrom ab Ende 2015.

TABELLE 6: GEGENÜBERSTELLUNG ZUWACHS EINWOHNER UND DAVON AUSLÄNDER IN ABSOLUTEN ZAHLEN<sup>14</sup>

						ALTER	SGRUPPE	N			
		UNTER 6	6 BIS UNTER 15	15 BIS UNTER 18	18 BIS UNTER 25	25 BIS UNTER 45	45 BIS UNTER 55	55 BIS UNTER 65	65 UND ÄLTER	GESAMT	DAVON AUS- LÄNDER IJN %
2012	ZUWACHS EINWOHNER	-14	9	16	89	57	80	-10	75	302	
	ZUWACHS AUSLÄNDER									85	28
2013	ZUWACHS EINWOHNER	-2	77	-20	-428	561	38	5	16	247	
	ZUWACHS AUSLÄNDER									239	97
2014	ZUWACHS EINWOHNER	65	-20	-43	-14	71	-53	-4	119	121	
2014	ZUWACHS AUSLÄNDER									100	83
2015	ZUWACHS EINWOHNER	31	16	25	-22	201	26	47	-20	304	
2015	ZUWACHS AUSLÄNDER	7	42	9	16	157	68	-9	3	293	96
2016	ZUWACHS EINWOHNER	97	81	-9	51	68	-64	10	14	248	
2010	ZUWACHS AUSLÄNDER	45	58	37	66	103	-3	35	15	356	144
2017	ZUWACHS EINWOHNER	-28	50	21	5	124	18	24	25	239	
2017	ZUWACHS AUSLÄNDER	1	10	-8	31	99	84	15	-10	222	93

Lag in den Jahren 2015 und 2016 der Ausländeranteil am Einwohnerzuwachs bei Kindern und Jugendlichen noch deutlich erhöht, haben sich diese Zahlen ab dem Jahr 2017 wieder relativiert. Ein verstärkter Bedarf an integrationsfördernden Maßnahmen an Kitas und Schulen ist daher nicht ableitbar.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

#### <u>Bevölkerungsprognose</u>

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) vorgelegte Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke geht in ihrer mittleren Variante von folgenden Annahmen aus:

- Gegenüber dem Berliner Umland
   ("Speckgürtel") verliert Berlin bis 2018
   noch jährlich ca. 11.000 Einwohner,
   überwiegend jüngere Familien mit
   überdurchschnittlichem Einkommen, pro Jahr.
   Sobald der Wohnungsmarkt wieder ausreichend
   Wohnungen für alle Nachfrageschichten
   bereithält, reduzieren sich diese
   Wanderungsverluste bis 2022 auf jährlich 5.000
   Personen und bleiben danach etwa konstant.
- Gegenüber den neuen Bundesländern wird der aktuell noch ca. 2.000 Personen pro Jahr betragende Wanderungsgewinn ab 2019 auf ein ausgeglichenes Saldo zurückgehen. Deutlich positiv sind die Wanderungssalden der Altersgruppen 18 – 30 Jahre, deutlich negativ bei den über 50-Jährigen.
- Gegenüber den alten Bundesländern hatte Berlin mit 15.000 Personen 2010 den höchsten Wanderungsgewinn. Zumal in den alten Bundesländern die hochmobile Altersgruppe der 18 – 30jährigen sinkt, wird der Wanderungsgewinn von 2014 noch 12.400 Personen pro Jahr sukzessive auf 5.000 Personen pro Jahr sinken.

- Gegenüber dem Ausland wird der Höhepunkt der Wanderungsgewinne mit ca. 36.000 für die Jahre 2015 und 2016 prognostiziert. Getragen werden die Zuströme von 18 bis 35-jährigen aus süd- und osteuropäischen EU-Ländern. Die hohe Anzahl Geflüchteter aus den Kriegsgebieten des Nahen und Mittleren Ostens ist vorläufig und ohne regionale Verteilung mit 20.000 bzw. 25.000 Personen berücksichtigt. Erwartet wird ein Rückgang der Wanderungsüberschüsse auf 6.900 im Jahr 2022 und folgende.
- Langfristig werden die Zahl und Quote der Geburten sinken, weil die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückgeht. Zugleich steigt die Lebenserwartung bei den Männern auf durchschnittlich 80, bei den Frauen auf durchschnittlich 85 Jahre. Prognostiziert wird ein natürlicher Bevölkerungszuwachs 2015 bis 2030 von gerade noch 7.000 Personen. Gegenüber den Wanderungssalden ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung von untergeordneter Bedeutung.

Mit 7,6 % lag der im Jahr 2016 bis 2030 prognostizierte Bevölkerungszuwachs in Spandau etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt. Die Zuwächse resultieren sowohl aus Außen- als auch Binnenwanderungsüberschüssen. Dabei sind die Nachverdichtungserwartungen durch Wohnungsneubauten und Umnutzungen berücksichtigt. Auch dadurch lag der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Bezirksregion Wilhelmstadt mit 9,1 % signifikant höher als in Berlin bzw. Spandau. Eine Bevölkerungsprognose für das Fördergebiet gibt es nicht.

TABELLE 7: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2015-2030 <sup>15</sup>									
	BERLIN	SPANDAU	BEZIRKSREGION WILHELMSTADT	DAZU GEFLÜCHTETE					
IST AM 31.12.2015	3.610.000	235.000	36.126	1.000					
PROGNOSE 31.12.2020	3.753.000	244.000	37.080	1.750					
PROGNOSE 31.12.2025	3.803.000	246.000	37.778	1.750					
PROGNOSE 31.12.2030	3.828.000	248.000	38.008	1.750					
ZUWACHS 2014-2030	7,5 %	7,6 %	9,1 %						

<sup>15</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berliner Bezirke 2015-2030 (vom Januar 2016), eigene Berechnungen, Flüchtlingsprognose nach SIKo

Am 31.12.2017 betrug die Einwohnerzahl in der BZR Wilhelmstadt jedoch bereits 37.724. Damit wären bereits die Prognosewerte von 2025 erreicht. Dies ist mit dem verstärkten Zuzug und der Registrierung von Geflüchteten in der Bezirksregion zu erklären, dessen Ausmaße bei Prognoseerstellung noch nicht absehbar waren. Es ist daher davon auszugehen, dass die Prognosewerte nach oben korrigiert werden müssen. Aktuelle Werte hierzu lagen bei Fertigstellung des ISEKs jedoch noch nicht vor.

#### Unterbringung von Geflüchteten

Mit sehr vielen Unsicherheiten behaftet ist die Prognose, wie viele Geflüchtete zu den melderechtlich registrierten Bewohnern hinzuzurechnen sind. Das SIKo listet zum Stichtag 23.05. 2016 vier in der Bezirksregion vorhandene Flüchtlingsstandorte, nämlich Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne (2.700), Wilhelmstraße 25 (500), Pichelswerder Straße 3-5 (400) und Am Oberhafen 31 (750) mit einer

Kapazität von insgesamt ca. 4.350 Plätzen auf. Die Wilhelmstraße 25 wird nicht mehr als Unterkunft genutzt. Der Standort Am Oberhafen ist befristet und soll ab Januar 2020 aufgegeben werden. Die Schmidt-Knobesldorf-Kaserne ist seit Anfang 2019 Ankunftszentrum mit einer Kapazität von ca. 600 Plätzen. Die Unterbringung ist hier nur für ca. 3 Wochen geplant, bevor die Verteilung auf andere Unterkünfte in Berlin erfolgt. In der Zeit der Unterbringung besteht keine Schulpflicht.<sup>9</sup>

Die Auslastung der verbleibenden Unterkunft in der Pichelswerder Straße 3-5 hängt insbesondere davon ab, wie viele neue Geflüchtete Berlin von Jahr zu Jahr unterzubringen hat und wie schnell es diesen gelingt, eigene Wohnungen anzumieten. Ausgelegt ist der Standort langfristig für 400 Geflüchtete.

Im Rahmen der SIKo-Abstimmungen haben die fachlich Beteiligten abgestimmt, vorerst mit zusätzlich jeweils 1.750 Flüchtlingen in den Jahren 2020 bis 2030 zu rechnen.

#### 4.2. SOZIALSTRUKTURENTWICKLUNG

Mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung hat sich Berlin ein Instrumentarium geschaffen, die sozialstrukturellen Entwicklungen auf der Ebene der Planungsräume (PLR) zu beschreiben. Unter Verwendung der vier Hauptindikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut sowie zahlreichen so genannten Kontextindikatoren werden der soziale Status als auch deren Veränderung im Betrachtungszeitraum beschrieben.<sup>10</sup>

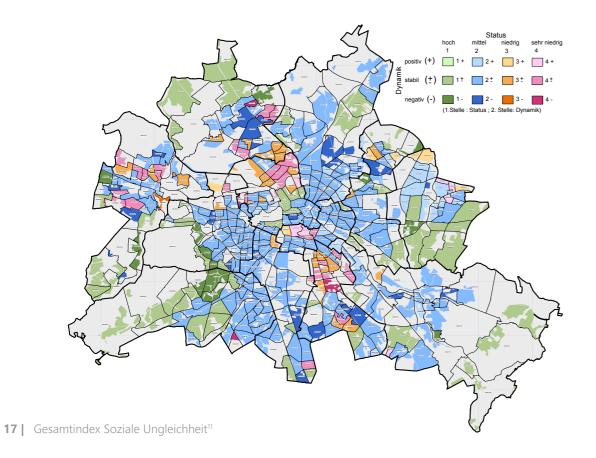
Der Statusindex wird in den vier Klassen hoch (1), mittel (2), niedrig (3) und sehr niedrig (4), der Dynamikindex in den drei Stufen positiv (+), stabil (+-) und negativ (-) ausgewiesen. Durch Überla-

gerung von Status- und Dynamikindex werden 12 Klassen von 1+ bis 4- gebildet. Als "Planungsräume mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf" gelten diejenigen mit der Einstufung 3- und 4.

Nach dem aktuellen Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2017, das den Zeitraum 2015 und 2016 abdeckt, sind die das Fördergebiet und seinen Verflechtungsbereich betreffenden Planungsräume Borkumer Straße, Adamstraße und Graetschelsteig jeweils der Klasse 2+- zugeordnet. Damit liegen sie im breiten sozialstrukturellen Mittelfeld, dem 218 von 436 Planungsräumen (50%) zugerechnet werden.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Auskunft des Migrations- und Integrationsbeauftragten vom 30.08.2018

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2017)



				4.0
$T\DeltaRFIIF\;R\cdot$	ςτατιίς.	DVNAMIK	INDEX	201512

	PLANUNGSRÄUME (PLR)		DYNAMIK-INDEX 2015						PLR GESAMT	
			POSITIV		ABIL		SATIV	-		
		ANZAHL	%	ANZAHL	%	ANZAHL	%	ANZAHL	%	
	НОСН	1	0	69	16	8	2	78	18	
STATUS INDEX 2015	MITTEL	29	7		51	18	4	270	62	
	NIEDRIG	11	3	33	8	5	1	49	11	
	SEHR NIEDRIG	7	2	25	6	6	1	38	9	
	GESAMT	48	11	360	80	37	9	435	100	

Die Klasseneinstufungen beschreiben das Ausmaß der sozialen Polarisierung in der Stadt, in dem sie die Abweichungen vom jeweiligen Mittelwert einordnen. Sinkt z.B. die gesamtstädtische Arbeitslosenquote, wird dies durch eine entsprechende Mittelwertanpassung abgebildet. Bleibt der Statusindex stabil, hat die jeweilige Planungsregion eine ähnliche Entwicklung wie die Gesamtstadt genommen.

Das in den Vorbereitenden Untersuchungen wiedergegebene Monitoring Soziale Stadt 2007

hatte den Statusindex der damals relevanten
Verkehrszelle 324 mit mittel (2) und negativem
Trend (-) ausgewiesen. Weil inzwischen andere
Indices verwendet werden, lassen sich die
damaligen und heutigen Klasseneinstufungen nur
bedingt vergleichen. Insgesamt aber zeigen die
nachfolgenden Sozialdaten, dass die Bezirksregion
Wilhelmstadt eine positive Entwicklung genommen
hat. Mit Ausnahme der Existenzsicherungsleistungen
für Kinder sind die Abstände zu den
Vergleichswerten Berlins deutlich gesunken.

	WILHELMSTADT VERKEHRSZELLE 0324	SPANDAU	BERLIN
ARBEITSLOSENQUOTE (Arbeitslose insgesamt in % der 15-65-Jährigen)	13,9	11,9	10,2
<b>JUGENDARBEITSLOSIGKEIT</b> (Arbeitslose unter 25 Jahren in % der 15-25-Jährigen)	6,2	5,5	6,1
LANGZEITARBEITSLOSE	63	5.3	4.0

LANGZEITARBEITSLOSE (Langzeitarbeitslose in % der 15-65-Jährigen)	6,2	5,2	4,0
EXISTENZSICHERUNGSLEISTUNGEN (Nicht arbeitslose Empfänger von Existensicherungsleistungen in % der Einwohner)	17,3	15,9	13,9
EXISTENZSICHERUNGSLEISTUNGEN FÜR KINDER (Empfänaer von Existenzsicherunasleistunaen unter 15 Jahren in % der	47.1	41.5	38.6

#### TABELLE 10: MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG 2017, STAND 31.12.2016<sup>14</sup>

TABELLE 9: MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG 2008. STAND 31.12.2007<sup>13</sup>

STATUSINDIKATOR	WILHELMSTADT BEZIRKSREGION	SPANDAU	BERLIN
ARBEITSLOSENQUOTE (Anteil Arbeitslose (SGB II und III) in %)	8,05	8,44	6,66
LANGZEITARBEITSLOSE (Anteil Langzeitarbeitslose in %)	2,94	2,98	2,14
TRANSFERLEISTUNGEN (Anteil Transferleistungsbezieher (SGB II und XII) in %)	15,07	16,9	13,44
TRANSFERLEISTUNGEN FÜR KINDER (Anteil Transferleistungsbezieher (SGB II) unter 15 J. in %)	39,07	40,14	33,55

Das Monitoring Soziale Stadt Berlin 2017 macht die nachfolgenden langfristigen Trends aus:

Einwohner unter 15 Jahren)

- Im Untersuchungszeitraum 2015 und 2016 nehmen die Werte für die vier Status-Indikatoren weiterhin ab, allerdings in stark unterschiedlichem Ausmaß.
- Es gibt eine hohe Konstanz bei der räumlichen Verteilung von Gebieten mit sozial benachteiligten Einwohnern in Berlin. Dies bestätigen die nur geringfügigen Veränderungen gegenüber den Ergebnissen des Monitorings von 2015.
- Es ist festzustellen, dass vor allem die Innere Stadt und östlichen Stadtgebiete von der rückläufigen Entwicklung sozialer Benachteiligungen profitieren.

Für die angestammte Wohnbevölkerung im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich lässt sich feststellen, dass weder der aktuelle Sozialindex noch der absehbare Trend ein steuerndes Eingreifen (Quartiersmanagement) erfordern.

Dass die Sozialindices absehbar in dem Maße, wie

Dass die Sozialindices absehbar in dem Maße, wie die in der Bezirksregion untergebrachten Flüchtlinge melderechtlich registriert und damit statistisch erfasst werden, sinken wird, hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Status der länger ansässigen Wohnbevölkerung. Mittel- und längerfristig nicht auszuschließen sind Fortzüge von oft besser situierten Bevölkerungsanteilen, wenn es nicht gelingt, ein konfliktarmes Miteinander von Stammbevölkerung und Flüchtlingsbevölkerung zu gewährleisten bzw. organisieren. Eben zu diesem Zweck wurde die Einrichtung eines Integrationsmanagements für die Flüchtlingsstandorte Schmidt-Knobelsdorf-Straße 26, Am Oberhafen 31 und Pichelswerder Straße 3-5 vergeben.

Das neue Integrationsmanagement "BENN - Berlin entwickelt neue Nachbarschaften" soll im Umfeld von großen Flüchtlingsunterkünften die Gemeinschaft im Kiez stärken, sich für ein gutes Zusammenleben von alten und neuen Nachbarn einsetzen und so den Geflüchteten die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erleichtern. Dabei setzt das BENN-Team auf die bewährte sozialräumliche Strategie des Quartiersmanagements. BENN hat eine Laufzeit bis Ende 2021.

<sup>11</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2017), Karte Gesamtindex Soziale Ungleichheit

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Kurzfassung Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2017), S.5

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2008)

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2017)



### **WOHNEN**

Wohnungen, Leerstand, Eigentum und Umwandlungen | 5.1

Mietenentwicklung | 5.2

#### 5. WOHNEN

#### 5.1. WOHNUNGEN, LEERSTAND, EIGENTUM UND UMWANDLUNGEN

Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurden – Stand Mitte 2009 – ca. 7.500 Wohnungen im damaligen Untersuchungsgebiet ermittelt. Danach hatten 97,8 % der Wohnungen einen Vollstandard (Bad, Innen-WC und Heizung) im Sinne des Berliner Mietenspiegels. Der Wohnungsleerstand betrug 4,25 %.

Für das Fördergebiet hat das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 aggregiert und fortgeschrieben. Zum Stichtag 09.05.2011 wurden 7.616 Wohnungen bei einer Vollstandardquote von 99,6 % und einer Leerstandsquote von 5,26 % ausgewiesen.

Beide Erhebungen belegen, dass die Wohnungsausstattungsdefizite nicht als Begründung für einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 (3) BauGB herangezogen werden können. Andererseits sind deren Unterschiede (Vollstandardquote von 97,8 % in 2009 gegenüber einer Vollstandardquote von 99,6 % in 2011) kaum auf reale Entwicklungen, sondern vielmehr auf unterschiedliche Erhebungsmethoden zurückzuführen.<sup>15</sup>

Gemäß der fortgeschriebenen Gebäude- und Wohnungszählung hat sich die Anzahl der Wohnungen von 2011 bis 2015 von 7.616 auf 7.679 geringfügig



Sommer in der Wilhelmstadt | 19

(0,8%) erhöht. Der Zuwachs an Wohnungen (63) resultiert überwiegend aus Neubautätigkeit (54). Neben einzelnen Dachgeschossausbauten ist damit vor allem die Fertigstellung der Neubauten Spandauer Burgwall 24, 26 (2012) erfasst. Der geringere Anteil (9) ergibt sich aus dem Saldo von Wohnungszusammenlegungen und -teilungen sowie Umnutzungen.

Auf der Basis der GWZ 2011 hat das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg zum Stichtag 09.05.2011 im Fördergebiet die nachfolgenden Wohnungsgrößen berichtet.

TABELLE 11: WOHNUNGSGRÖSSEN IM SANIERUNGSGEBIET 2011<sup>16</sup> WOHNUNGEN **IM FÖRDERGEBIET ABSOLUT** IM FÖRDERGEBIET IN PROZENT UNTER 40 M<sup>2</sup> 582 7,6 40 BIS UNTER 60 M<sup>2</sup> 2.515 33,0 60 BIS UNTER 90 M<sup>2</sup> 3.301 43,4 891 90 BIS UNTER 120 M<sup>2</sup> 11,7 120 M<sup>2</sup> UND MEHR 327 4.3 INSGESAMT 7.616 100.0 Aktuelle Leerstandszahlen für das Fördergebiet sind nicht verfügbar. Stadtweit nahmen die Leerstandquoten seit 2011 deutlich ab. Die Neubautätigkeiten können mit dem starken Bevölkerungswachstum nicht Schritt halten. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, deren Mitglieder 40 % des Berliner Mietwohnbestandes abdecken, meldete im Juni 2016 einen Leerstand von 1,7 % in Berlin bzw. 2,7 % in Spandau.<sup>17</sup>

Da in der Wilhelmstadt keine Sondersituationen bzw. -entwicklungen erkennbar sind, dürfte die Leerstandsquote dort und im Fördergebiet aktuell zwischen zwei und drei Prozent liegen. Sie dürfte damit einen Wert erreicht haben, der allgemein als Fluktuationsreserve gilt.

#### Eigentum und Umwandlungen

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren am Stichtag 09.05.2011 bereits 1.830 der 7.616 (24,0 %) Wohnungen im Fördergebiet Eigentumswohnungen. 496 der Eigentumswohnungen (6,5 %) waren von den Eigentümern selbst genutzt, die deutliche Mehrzahl der Eigentumswohnungen insofern vermietet.

Von 2013 bis 2018 sind im Fördergebiet und seinem Verflechtungsbereich 370 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden.

Eine verstärkte Dynamik hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nur im Jahr 2017 erkennbar. Hier hat ein Investor einen Wohnblock mit 80 Wohneinheiten umgewandelt.

Es wird zu beobachten sein, ob die Wilhelmstadt mehr Investoren anzieht, wenn andernorts in der Stadt zunehmend Milieuschutzgebiete nach § 172 (1) 2 BauGB mit der Folge von Umwandlungsbeschränkungen ausgewiesen werden.

TABELLE 12: ÜBERSICHT UMWANDLUNGEN VON 2013 BIS 2018<sup>18</sup>

JAHR	ANZAHL DER UMWANDLUNGEN
2013	49
2014	44
2015	51
2016	16
2017	140
2018	70
INSGESAMT	370

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Ein unmittelbarer Zahlenvergleich scheidet auch deshalb aus, weil das Untersuchungs- und das Fördergebiet nicht flächenidentisch sind

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung (2015)

<sup>17</sup> vgl. Berliner Morgenpost "Leerstand wie zuletzt vor 20 Jahren" vom 16.06.2016

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Daten vom Bezirksamt Spandau vom 25.01.2018

#### 5.2. MIETENENTWICKLUNG

Im Berliner Mietspiegel 2017 sind das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich überwiegend als einfache Wohnlage dargestellt. Die ausgewiesenen Nettokaltmieten (Mittel- und Spannenwerte) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten für Vollstandardwohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC in nicht mietpreisgebundenen Mehrfamilienhäusern.

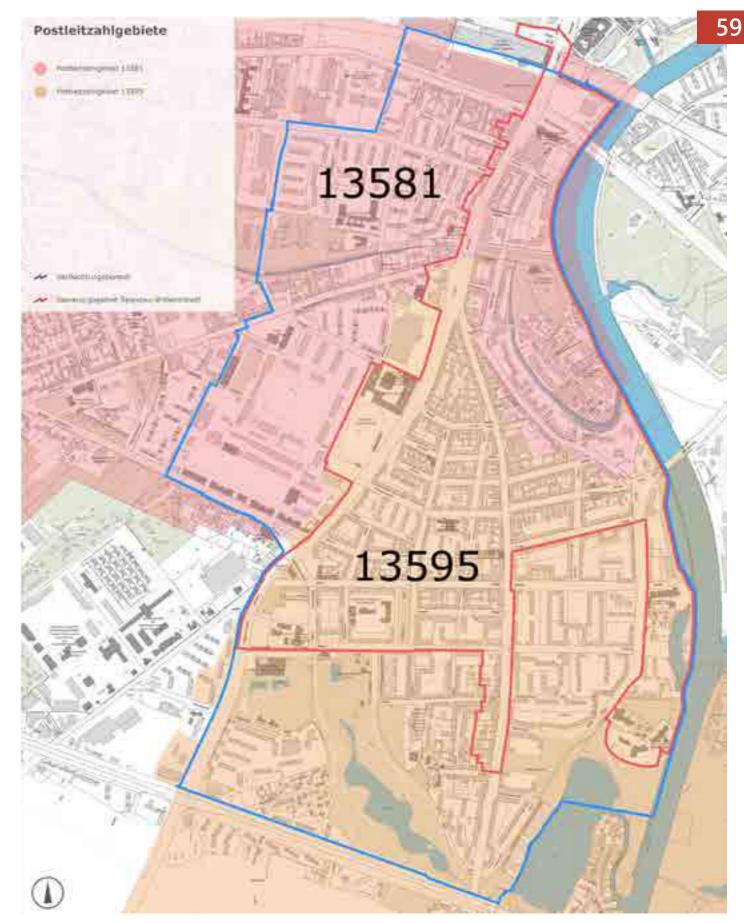
TABELLE 13: MIETENENTWICKLUNG "EINFACHE WOHNLAGE"19 GEMÄSS MIETSPIEGEL

EINFACHE ALTBAUTEN WOHNLAGE			NEUBAUTEN				
BEZUGSFERTIGKEIT WOHNFLÄCHE	BIS 1918	1919- 1949	1950- 1964	1965- 1972	1973- 1990	1991- 2002	2003- 2015
UNTER 40 M <sup>2</sup>	<b>7,45</b> 5,44-10,00	<b>6,45</b> 5,60-7,17	<b>6,17</b> 5,18-8,80	<b>6,58</b> 5,78-7,74	<b>7,68</b> 5,33-8,15		<b>7,50</b> 7,50-9,51
40 BIS UNTER 60 M <sup>2</sup>	<b>6,51</b> 4,81-9,22	<b>5,93</b> 5,30-8,09	<b>5,71</b> 5,16-7,29	<b>5,75</b> 5,13-7,01	<b>6,77</b> 5,80-8,43	<b>7,43</b> 6,21-9,17	<b>8,50</b> 6,90-12,50
60 BIS UNTER 90 M <sup>2</sup>	<b>6,00</b> <i>4,40-8,62</i>	<b>5,65</b> 4,90-7,56	<b>5,48</b> 4,74-6,68	<b>5,22</b> 4,76-6,30	<b>6,12</b> 5,08-7,59	<b>7,10</b> 5,76-8,23	<b>10,13</b> 6,90-12,99
90 M <sup>2</sup> UND MEHR	<b>5,72</b> 4,22-8,41	<b>5,80</b> 4,29-7,51	<b>4,87</b> 4,29-6,60	<b>5,29</b> 4,80-6,14	<b>6,49</b> 5,39-8,05	<b>7,18</b> 5,95-8,05	<b>10,70</b> 8,60-13,56

Der Mietspiegel weist mit Stichtag am 01.09.2016 die üblicherweise gezahlten Bestandsmieten aus. Die Spannenwerte klammern die Extremwerte aus und decken in den einzelnen Tabellenfeldern ca. zwei Drittel bis drei Viertel der erfassten Werte ab. Nimmt man die Einstiegsmieten von 6,00 – 8,00 €/ m² netto kalt des aktuellen sozialen Wohnungsbaus (ab 2014) zum Maßstab der Sozialverträglichkeit, ist die soziale Mischung derzeit lediglich durch die Bestandsmieten der ab 2003 bezugsfertig gewordenen Mietwohnungen gefährdet.

Deutlich höher liegen die Neuvertragsmieten. In den Wohnungsmarktreports Berlin 2016 und 2017 der Berlin Hyp AG und CBRE GmbH<sup>20</sup> sind Wohnungsangebote der jeweils ersten drei Quartale des Vorjahres nach Postleitzahlbereichen ausgewertet. Dargestellt sind der jeweils mittlere Wert sowie die Mittelwerte der zehn Prozent günstigsten und teuersten Angebote.

Der maßgebliche Teil des Fördergebiets und seines Verflechtungsbereichs liegen in den Postleitzahlbereichen 13581 und 13595 Berlin. Den ausgewiesenen Daten liegen 230 bzw. 233 sowie 377 bzw. 391 Mietangebote zugrunde.



Karte Postleitzahlgebiete Wilhelmstadt | 20

KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH März 2019 SPANDAU WILHELMSTADT

Berliner Mietspiegel 2017, eigene Darstellung
 Wohnungsmarktreport 2016 und 2017 mit Wohnkostenatlas (CBRE GmbH und Berlin Hyp AG, Berlin, 2016, 2017)

In den ausgewerteten 187 bzw. 185 Postzustellbereichen Berlins liegt der Median aller Kaltmieten zwischen jeweils 5,75 und 13,70 €/ m<sup>2</sup> bzw. 13,80 €/m<sup>2</sup> (Rang 1). Die beiden für das Fördergebiet und seinen Verflechtungsbereich

60

relevanten Postzustellbereiche liegen danach auf den Rängen 154/144 und 162/153 (von 187/185) und müssen im stadtweiten Vergleich als noch vergleichsweise günstig bezeichnet werden.

TABELLE 14	TABELLE 14: ANGEBOTSMIETEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2015 <sup>21</sup>				
PLZ	MEDIAN ALLER KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	GÜNSTIGSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	TEUERSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT		
13581	7,11	5,29	10,89		
13595	7,00	5,50	10,17		

TABELLE 1	TABELLE 15: ANGEBOTSMIETEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2016 <sup>22</sup>				
PLZ	MEDIAN ALLER KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	GÜNSTIGSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	TEUERSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT		
13581	7,80	5,32	10,75		
13595	7,60	5,71	10,33		

TABELLE 1	TABELLE 16: ANGEBOTSMIETEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2017 <sup>23</sup>				
PLZ	MEDIAN ALLER KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	GÜNSTIGSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT	TEUERSTE KALTMIETEN MONATL. IN €/M² NETTO KALT		
13581	8,20	5,98	12,50		
13595	8,25	6,17	11,00		

Der Median der durchschnittlichen Kaltmieten im Postzustellbereich 13581 hat seit 2015 um 15,33 % und im Postzustellbereich 13595 um 17,86 % zugelegt. Damit liegen die Mietsteigerungen über den Werten Berlins (+14,91 % auf 9,79 €/m²) und Spandaus (+ 13,57 % auf 7,95 €/m²). Vieles deutet darauf hin, dass der Markt in der Wilhelmstadt gerade eine Kaltmietenentwicklung vollzieht, die in den begehrteren Wohnlagen bereits ausgereizt ist.

Für den Postzustellbereich 13581 hat der Wohnungsmarktreport 2018 eine durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt von 3.019 €/Monat (Rang 93) und eine Mietbelastungsquote von 25,6% (Rang 124), für den Postzustellbereich 13595 eine durchschnittliche Kaufkraft von 2.961 €/Monat (Rang 100) und eine Mietbelastungsquote von 24,4% (Rang 133) ermittelt.

Die mittleren Mietbelastungsquoten liegen damit unterhalb der 30 %, die Berlin mit dem Wohnraumversorgungsgesetz<sup>24</sup> (vom 24.11.2015, GVBl. 2015 S.422) als Höchstbelastungsquote nach Modernisierung für die Mieter von städtischen Wohnungsbaugesellschaften bestimmt hat. Insofern müssen auch die o.a. Neuvertragsmieten als für die meisten Haushalte tragfähig gelten.

Um den aktuellsten Trend bezüglich der aktuellen Mietenentwicklung ableiten zu können, wurden in der Zeit vom Oktober 2016 bis Juli 2017 die Mietwohnraumangebote diverser Vermietungsportale für das Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich ausgewertet. Erfasst wurden (Stand 24.07.2017) 165 Wohnungsangebote. Das arithmetische Mittel aller dabei verlangten Nettokaltmieten beträgt 8,09 €/m² und liegt somit bereits ca. 0,29 bis 0,49 Euro pro m<sup>2</sup> über den Medianen 2016 der Postzustellbereiche. Lediglich noch 91 der 165 Angebotsmieten (55 %) lagen in einem Bereich bis 8,00 €/m<sup>2</sup>, der maximalen Einstiegsmiete für den sozialen Wohnungsbau. Die höchsten Mieten (> 10,00 €/m²) wurden ganz überwiegend mit der Bemerkung "Erstbezug nach Sanierung" verlangt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt in der Systematik des Berliner Mietspiegels, wie sich die Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen und Baujahre darstellt. Anders als im Berliner Mietspiegel sind hier auch preisgebundene Wohnungen erfasst. Gibt es sieben und mehr Daten in einem Tabellenfeld, sind die mittleren Werte (Mediane) durch Fettdruck hervorgehoben.

TABELLE 17: EIGENERHEBUNG ANGEBOTSMIETEN (NETTO KALT) OKTOBER 2016 BIS JULI 2017 IM FÖRDERGEBIET UND VERFLECHTUNGSBEREICH<sup>25</sup>

EINFACHE WOHNLAGE	ALTBAUTEN		NEUBAUT	EN			
BEZUGSFERTIGKEIT WOHNFLÄCHE	BIS 1918	1919-1949	1950- 1964	1965- 1972	1973- 1990	1991- 2002	2003- 2013
UNTER 40 M²	7,70 10,25 12,06	9,87 9,99		7,51			
40 BIS UNTER 60 M²	7,51 7,93 8,07 8,26 8,33 8,50 9,00 9,31 10,00 10,00 11,80 11,80 13,14	6,50 8,50 7,51 8,60 7,65 8,60 7,89 8,60 7,99 8,70 8,00 8,70 8,10 8,70 8,10 8,70 8,15 9,00 8,18 9,21 8,25 9,93 8,30 10,00 8,35 12,74 8,40 8,45	6,08 6,50 6,50 7,00 7,10 7,10 8,00 8,00 8,10 8,25 8,25 8,29 8,60 8,60	7,48	6,10 7,00 7,79 <b>7,79</b> <b>8,00</b> 8,25 11,19 13,04	8,94	
60 BIS UNTER 90 M²	6,53 6,61 6,85 7,01 7,06 7,06 <b>7,56</b> 7,60 7,60 8,60 9,13 9,50	6,10 <b>7,68</b> 6,42 7,68 6,63 7,80 6,89 7,99 6,95 8,00 7,00 8,00 7,31 8,94 7,53 9,00 9,02	6,34 6,50 7,00 7,00 <b>7,00</b> <b>7,65</b> 7,80 7,90 8,11 9,47	6,90 7,44 7,52 7,71 11,10	5,66 6,38 6,67 6,90 6,90 6,90 6,90 7,50 7,65 8,03 8,15 8,50	6,31 6,99 <b>6,99</b> <b>7,00</b> 7,50 8,24	
90 M² UND MEHR	5,43 <b>8,15</b> 7,00 8,15 7,51 8,25 7,56 8,30 7,61 8,30 7,96 8,50 8,00 8,90 8,90	6,50 7,15 7,96 9,01	10,00 10,00		7,09 7,09 <b>7,44</b> 7,44 9,51	8,00 8,00 9,00	9,20

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> Eigene Erhebungen anhand von verschiedenen Vermietungsportalen

KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH März 2019 SPANDAU WILHELMSTADT

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Wohnungsmarktreport (2016)

Wohnungsmarktreport (2017) Wohnungsmarktreport (2018)

Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVGBerlin-) vom 24. November 2015, GrBe 2015, Seite 422ff.

SPANDAU WILHELMSTADT – INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2019

62

Trotz der begrenzten Repräsentativität der Eigenerhebung lässt sich feststellen, dass

- die Angebotsmieten weiter steigen und das Angebot an "bezahlbarem Wohnraum" für Normalverdiener knapper wird,
- die sehr begrenzte Anzahl angebotener Kleinwohnungen (< 40 m²) gerade für Einpersonenhaushalte ein Ausweichen vor höheren Mietbelastungen durch Verringerung des Wohnflächenverbrauchs erschwert,
- sich den Erstbezug nach Sanierung zumeist nur Besserverdiener leisten können.

Bei einer jährlichen Fluktuation von ca. 7% (so der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf seiner Jahrespressekonferenz 2015 für 2014) gehen die Neuvertragsmieten nach und nach in die Bestandsmieten ein. Hält der sich jetzt abzeichnende Trend an, kann es ohne mietenpolitische und / oder sozialplanerische Gegensteuerung zu einer Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsanteilen kommen.



Fassade Adamstraße 43 | 21



### WIRTSCHAFT

- Geschäftsstraßenbereich | 6.1
- Geschäftsstraßenmanagement | 6.2
- Gebietsstruktur / Standortentwicklung | 6.3

# 6. WIRTSCHAFT

### 6.1. GESCHÄFTSSTRASSENBEREICH

Wirtschaftliche Aktivitäten konzentrieren sich in der Wilhelmstadt vor allem in den insgesamt 345 Ladenlokalen entlang der Geschäftsstraßen. In diesen kleinteiligen Strukturen sind zahlreiche Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen und Handwerker ansässig. Hinzu kommen vereinzelte Ladenlokale in den Nebenstraßen sowie eine punktuelle Nutzung von Obergeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser in den Geschäftsstraßen als Praxen und Büros. Zudem befinden sich im Fördergebiet drei Ärztehäuser unterschiedlicher Größe. Insgesamt befinden sich 86 gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Obergeschossen, zum überwiegenden Anteil (59 %) sind dies verschiedene Praxen.

Daneben sind einige kleinere Gewerbebetriebe, vorwiegend Handwerks- und Reparaturunternehmen sowie verschiedene Dienstleister, in den Mischgebieten rund um den Spandauer Burgwall sowie zwischen Götelstraße und Havelufer ansässig. Aufgrund der anhaltenden Umstrukturierungsprozesse im Bereich der Götelstraße sind hier gegenwärtig nur noch wenige Gewerbebetriebe ansässig.

Der Wilhelmstadt fehlt es aufgrund ihrer Entwicklungsgeschichte weitestgehend an der für Berliner Altbauquartiere ansonsten typischen Hinterhofbebauung mit ehemaligen Fabrikgebäuden und Remisen. Dies bedingt, dass heute weder größere Büros noch kleine produzierende Unternehmen in den zentralen Bereichen der Wilhelmstadt ansässig sind. Daraus ergibt sich vor allem an Werktagen eine entsprechend geringere Vitalität und Passantenfrequenz in den Geschäftsstraßen.



Inhabergeführter Einzelhandel | 23

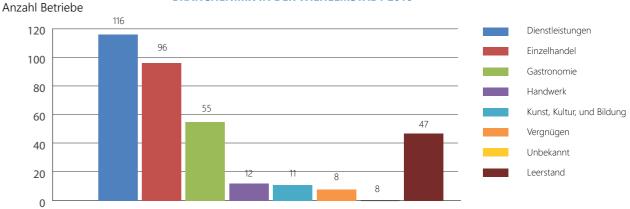
#### Funktion und Branchenmix des Standorts Wilhelmstadt

Der im StEP Zentren 3 des Landes Berlin als Ortsteilzentrum definierte Bereich um die Pichelsdorfer Straße und Adamstraße übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner des Ortsteils Wilhelmstadt und angrenzender Gebiete. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, bestehen im Fördergebiet auch verschiedene darüber hinausgehende spezialisierte Angebote, die sich an ein Zielpublikum aus dem gesamten Bezirk Spandau sowie darüber hinaus richten. Weiterführende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich an den benachbarten Standorten Spandau Arkaden und in der Spandauer Altstadt. Diese Standorte bilden zusammen das Hauptzentrum für den gesamten Bezirk Spandau.

Das Geschäftsstraßenmanagement hat im Jahr 2016 im Rahmen einer Aktualisierung der ersten Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2011 den Gewerbebestand in den Wilhelmstädter Geschäftsstraßen umfassend erhoben.

Im Geschäftsstraßenbereich der Wilhelmstadt sind insgesamt 431 Unternehmen ansässig, davon 298 in den 345 Ladenlokalen. Ein Großteil der Unternehmen sind frequenzorientierte Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Gastronomen und Dienstleister. Neben 116 Dienstleistern, sind 96 Einzelhandelsbetriebe, 55 gastronomische Einrichtungen, 12 Handwerksunternehmen sowie 19 sonstige Einrichtungen im Gebiet ansässig.

#### **BRANCHENMIX IN DER WILHELMSTADT 2016<sup>26</sup>**

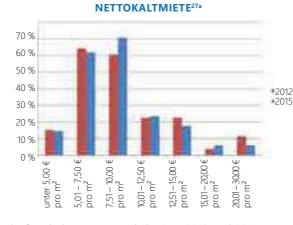


Erhebungen Nettokaltmiete | 24

Bezogen auf die Ladenlokale in den Geschäftsstraßen ergibt sich der folgende Branchenmix: 34 % Dienstleistungen (116 Betriebe), sind 28 % Einzelhandel (96 Betriebe), 16 % Gastronomie (55 Betriebe), 3 % Handwerk (12 Betriebe) und 5 % sonstige Einrichtungen. Die Dienstleistungsbranche mit ihren unterschiedlichen Anbietern weist somit eine große Bedeutung am Standort auf, wobei zu berücksichtigen ist, dass die prozentualen Anteile der Branchen sich auf die Anzahl der Betriebe und nicht der genutzten Flächen beziehen. Viele der ansässigen Dienstleister sind kleine Anbieter, vor

allem aus den Bereichen Gesundheit und Wohlbefinden/ Kosmetik.

Der Einzelhandelsstandort Wilhelmstadt ist hingegen zum einen von großflächigeren Angeboten wie den Supermärkten, Drogerien und einzelnen größeren Discount-Anbietern geprägt, die wichtige Funktionen in der Nahversorgung der Bevölkerung übernehmen. Zum anderen sind jedoch auch kleinere spezialisierte Fachgeschäfte in der Wilhelmstadt ansässig, die eher auf Zielkundschaft setzen und von den vergleichsweise niedrigen Mietpreisen für Ladenlokale profitieren.



25 | Erhebungen Nettokaltmiete 2012 und 2015

<sup>27b</sup> Erhebungen Geschäftsstraßenmanagement (GSM)



Einschätzung Zustand 2012 und 2015 | 26

Erhebungen Geschäftsstraßenmanagement (GSM) 27a Erhebungen Geschäftsstraßenmanagement (GSM)

#### Entwicklung der Gewerbemieten

68

Die in den Jahren 2012 und 2015 durchgeführten Befragungen von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden zu den Gewerbemieten in der Wilhelmstadt bestätigen eine Stagnation der Mieten auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Nettokaltmieten für Ladenlokale liegen im Geschäftsstraßenmanagementgebiet zu 70% unter 10 € je m². Der Anteil der Flächen im Bereich zwischen 7,51 und 10 € hat leicht zugenommen, der Anteil von Ladenflächen mit Preisen von über 20 € ist hingegen rückläufig. Positiv festzustellen ist, dass

sich die Einschätzung zum Zustand des Mietobjekts gegenüber 2012 leicht verbessert hat und von mehr als der Hälfte als gepflegt beurteilt wird (bezogen auf den Rücklauf-Anteil von 20%).

Die Mietniveaus differenzieren sich zudem nach den verschiedenen Teillagen weiter aus, so weist beispielsweise die Adamstraße mit seinen zahlreichen Souterrain-Ladenlokalen und einer geringen Kundenfrequenz im Durchschnitt niedrigere Miethöhen auf, als die Klosterstraße mit einer erheblich höheren Kundenfrequenz und barrierearm zugänglichen Ladenlokalen.

TABELLE 18: MIETNIVEAUS IN GESCHÄFTSSTRASSEN <sup>28</sup>							
	NÖRDLICHE PICHELS- DORFER STR	MITTLERE PICHELS- DORFER STR	SÜDLICHE PICHELS- DORFER STR	WEISSEN- BURGER STRASSE	KLOSTER- STRASSE	METZER STR, METZER PL, JÄGERSTR	ADAM- STR
UNTER 5,00 € M²	1	3	0	1	0	0	0
5,01 BIS 7,50 €/ M <sup>2</sup>	0	2	4	4	5	0	6
7,51 BIS 10,00 €/M²	7	4	4	5	1	3	3
10,01 BIS 12,50 €/M <sup>2</sup>	0	1	2	2	1	6	0
12,51 BIS 15,00 €/M²	3	1	0	0	2	0	0
15,01 BIS 20,00 €/M²	0	1	2	0	1	0	1
20,01 BIS 30,00 €/M²	0	0	0	0	2	0	0

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Mieten gehen nahezu alle Vermieter und Mieter von weitestgehend konstanten Mietniveaus aus. So sahen in der Befragung 2015 50 % der Befragten für die kommenden fünf Jahre eine stabile Entwicklung der Gewerbemieten, während 27 % von leicht rückläufigen Gewerbemieten ausgehen und 23 % von steigenden Mietpreisen für Gewerbeflächen in der Wilhelmstadt.

Die Angebotsstruktur geht teilweise über die für ein Ortsteilzentrum übliche Angebotsbreite hinaus und ist somit als gut zu bewerten. Jedoch zeigen sich teilweise Mängel in der Qualität, zudem sind einzelne Sortimente und Angebote nicht (mehr) am Standort verfügbar. Hierzu gehört – wie auch an zahlreichen anderen Standorten – insbesondere das Lebensmit-

telhandwerk, so gibt es keinen Fleischer und kaum noch klassische Bäckereien am Standort.

Es sind daneben jedoch auch nicht erwünschte Nutzungen am Standort Wilhelmstadt ansässig, insbesondere acht Vergnügungsstätten, die sich negativ auf die Entwicklung der Nachbarschaft und des Gesamtstandorts auswirken. Des Weiteren ist ein Teil der Angebote des Einzelhandels, der Gastronomie und im Dienstleistungsbereich im niedrigpreisigen Bereich angesiedelt. Diese Unternehmen weisen häufig ein unbefriedigendes Erscheinungsbild auf und tragen nicht zur Attraktivität des Gesamtstandorts bei. Diese Angebotsstruktur bedingt sich auch aus der leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Ortsteil Wilhelmstadt. So liegt die Kaufkraftkennziffer (KKF) im gesamten Ortsteil bei 95,6, d.h. bei 95,6 Prozent der durchschnittlichen Kaufkraft in der

Bundesrepublik Deutschland (100 %). Der nördlich angrenzende Ortsteil Spandau Mitte, zu dem auch der Bereich rund um die Klosterstraße gehört, weist sogar nur eine KKF 90,0 auf. Der Berliner Durchschnittswert liegt bei 94,8.

#### Leerstände und Typologie der Ladenflächen

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2015 standen 47 Ladenlokale im Geschäftsstraßenbereich der Wilhelmstadt leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 14 %. Dabei sind vor allem kleinere Ladenlokale in den Randlagen der Geschäftsstraßen von längerfristigen, z. T. auch strukturellen Leerständen betroffen, während die zentralen Bereiche eine vergleichsweise geringe Leerstandsquote aufweisen.

Eine wesentliche Problematik in der Nutzung und Nachnutzung der Ladenlokale stellen die kleinteiligen Bestandsstrukturen in der Wilhelmstadt mit zahlreichen Flächen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> dar. Nur wenige Ladenlokale weisen eine Größe von mehr als 200 m<sup>2</sup> auf. Hier sind Supermärkte, (Lebensmittel-)Discounter, Drogeriemärkte u.ä. zu nennen, die zugleich auch die Funktion von Frequenzbringern in den Geschäftsstraßen der Wilhelmstadt übernehmen. Die kleinen Ladenlokale genügen vielfach sowohl hinsichtlich Zuschnitt und Größe als auch der Ausstattung nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels. Daher übernehmen vor allem Dienstleister eine gewichtige Rolle im Branchenmix der Geschäftsstraßen, insbesondere der Nebenlagen.

Daneben zeigt sich, dass viele Ladenlokale in den Geschäftsstraßen einen Erneuerungsbedarf aufweisen. Dieser bezieht sich zum einen auf teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausbau- und Ausstattungsstandards der Gewerberäume, so fehlt es teilweise an leistungsfähigen Heizungen, moderner Elektrotechnik oder nutzbaren Sanitärräumen. Zum anderen zeigt sich vor allem zum Straßenraum hin ein teilweise erheblicher Erneuerungsbedarf der Ladenlokale, der zum wenig ansprechenden Erscheinungsbild der Straßenzüge beiträgt. Vor allem viele Schaufensteranlagen sind nicht mehr zeitgemäß und in einem erneuerungsbedürftigen Zustand, zudem

wirken vielerorts auch die Beleuchtung und die Außenwerbung wenig ansprechend.

#### Charakteristik der Teillagen

Die in den Ladenlokalen ansässigen Unternehmen verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Teilabschnitte:

- Pichelsdorfer Straße: 148 Unternehmen in 166 Ladenlokalen
- Adamstraße: 42 Unternehmen in 52 Ladenlokalen
- Weißenburger Straße (östlich Pichelsdorfer Str.):
   33 Unternehmen in 41 Ladenlokalen
- Metzer Straße: 12 Unternehmen in 19 Ladenlokalen
- Wilhelmstraße (nördlich Pichelsdorfer Str.) und Klosterstraße: 63 Unternehmen in 67 Ladenlokalen

Dabei weist jede Teillage ein eigenständiges Profil bzw. eine unterschiedliche Ausrichtung und Spezialisierung auf.

Die Pichelsdorfer Straße im Bereich zwischen Wilhelmstraße und Adamstraße bildet den zentralen Einkaufsbereich im Ortsteilzentrum Wilhelmstadt. Hier sind ein großer Supermarkt und ein Drogeriemarkt sowie ein kleines niedrigpreisiges Kaufhaus ansässig, die als Frequenzbringer des gesamten Straßenabschnitts fungieren. Viele der weiteren Händler und Dienstleister sind frequenzorientierte Nutzer, die von der Nähe zu diesen Geschäften und zu den Bushaltestellen (am Metzer Platz sowie an den Kreuzungen zur Weißenburger Straße und zur Adamstraße) profitieren. Dazu gehören neben verschiedenen Einzelhändlern auch Friseure, Kosmetikstudios und verschiedene Imbisse und preisorientierte gastronomische Angebote.

Der südlich anschließende Abschnitt der Pichelsdorfer Straße zwischen Adamstraße und Grimnitzstraße weist nur auf der westlichen Straßenseite einen durchgängigen Ladenbesatz auf. Hier sind neben diversen kleineren Fachgeschäften des mittleren Preissegments auch ein Lebensmitteldiscounter und

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> Erhebungen Geschäftsstraßenmanagement (GSM) 2015

ein Getränkemarkt sowie mehrere Gastronomen und ein kleineres Ärztehaus ansässig. Der Straßenabschnitt südlich der Jordanstraße weist viele strukturelle Leerstände sowie einen höheren Anteil niedrigpreisiger (Dienstleistungs-) Angebote auf.

Die Adamstraße weist eine hohe Bedeutung für die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auf. Hier konzentrieren sich verschiedene Lebensmitteleinzelhändler und Gesundheitsdienstleister. Zudem tragen ein kleines Ärztehaus, Apotheken, eine Post-Annahmestelle zu einer guten Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner bei. Der Straßenraum mit seinen breiten Bürgersteigen bietet zudem Potenziale für eine stärkere gastronomische Nutzung. Westlich des Földerichplatzes nimmt die Kundenfrequenz deutlich ab, dieser Teilbereich ist vermehrt von Leerständen betroffen. Auf dem umgebauten Földerichplatz wurden die Voraussetzungen für einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt geschaffen. Trotz mehrerer Versuche konnte sich dieser Standort jedoch bislang nicht etablieren.

Im östlich der Pichelsdorfer Straße gelegenen Abschnitt der Weißenburger Straße befinden sich ebenfalls zahlreiche Ladenlokale. Diese werden zu größeren Teilen seit vielen Jahren von Handwerksunternehmen als Büros genutzt. Zudem sind hier mehrere gastronomische Angebote und ein paar Dienstleister ansässig. Einige ehemalige Ladenlokale wurden zu Wohnungen umgenutzt, andere zum Beispiel zu Kinderläden.

Entlang der Metzer Straße sind verschiedene kleine Dienstleistungsunternehmen, Kneipen und Einrichtungen wie Kinderläden ansässig. Für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Wilhelmstadt als Ortsteilzentrum spielt sie eine untergeordnete Rolle.

Die Wilhelmstraße verbindet die Altstadt mit der Heerstraße und Gatow/ Kladow. Sie weist weitestgehend den Charakter einer Umgehungsstraße mit vereinzelten großflächigen Handelsnutzungen auf der westlichen Straßenseite auf. Die östliche Seite der Straße ist hingegen von den Altbaustrukturen



Pichelsdorfer Straße 81 | 27

der Wilhelmstadt geprägt. Hier haben sich unter anderem zwischen Metzer Straße und Brüderstraße verschiedene Gastronomen niedergelassen, die zusammen einen der zentralen Gastronomiestandorte bilden. Die ansässigen Betriebe und ihre Inhaber bringen sich zudem auch in die Standortentwicklung ein, beispielsweise richten sie seit 2014 jährlich das Wilhelmstadtfest als Straßenfest aus. Dieser Straßenabschnitt ist jedoch nicht Teil des Geschäftsstraßenmanagement-Gebiets des Aktiven Zentrums Spandau-Wilhelmstadt.

Die Klosterstraße stellt die Verbindung zwischen dem Kernbereich der Wilhelmstadt entlang der Pichelsdorfer Straße und dem Bahnhof Spandau sowie der Altstadt und dem Einkaufszentrum Spandau Arcaden her. Die Klosterstraße weist als Verlängerung der Wilhelmstraße den Charakter einer vom Verkehr dominierten Durchgangsstraße auf, mit der daraus resultierenden entsprechenden Verkehrs- und Lärmbelastung und einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität. Während im südlichen Abschnitt der Klosterstraße verschiedene großflächige, auf die Erreichbarkeit mit dem Auto orientierte Einzelhandelsstrukturen, wie z.B. Fachmärkte und Tankstellen, das Erscheinungsbild der Straße prägen, sind nördlich der Diedenhofer Straße verschiedene Fachgeschäfte, Dienstleister sowie zahlreiche Imbisse und Backshops ansässig, die vor allem von der hohen Kundenfrequenz im Umfeld der stark frequentierten Bushaltestellen an diesem

wichtigen Umsteigepunkt profitieren. Hier sind zudem ein Ärztehaus sowie einen Biosupermarkt ansässig. Die am Übergang zum Bahnhof gelegenen Spandau Arcaden beinhalten als Shopping-Center auf 42.000 m² die üblichen Sortimente, die in den kleinteiligen Strukturen der Wilhelmstadt kaum noch angeboten werden. Die zahlreichen Filialbetriebe bieten vor allem Damen- und Herrenoberbekleidung, Schuhe und Wäsche, aber auch Elektrowaren und Einrichtungsgegenstände an. In das Gebäude ist zudem auch das einzige große Hotel im Fördergebiet, bzw. Verflechtungsbereich integriert.

#### Entwicklung des Standorts Wilhelmstadt seit 2011

Mit der Aufnahme der Wilhelmstadt in das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren und der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde seit dem Jahr 2011 die Stabilisierung und Stärkung des Ortsteilzentrums durch das Bezirksamt Spandau und das Land Berlin verfolgt. Seither wurden verschiedene bauliche Maßnahmen im Fördergebiet durchgeführt und ein Geschäftsstraßenmanagement zur Vernetzung und Beratung der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie zur Profilierung und Vermarktung des Geschäftsstandorts aufgebaut.

Die Gegenüberstellung der gewerblichen Nutzungen in der Wilhelmstadt insgesamt sowie in den einzelnen Geschäftsstraßen zeigt, dass Dienstleistungen und Gastronomie zwischen 2011 und 2016 an Bedeutung gewonnenen haben, während die Anzahl der Einzelhandels- und Handwerksbetriebe leicht rückläufig ist. Die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten konnte auf Grundlage der Festlegung des Sanierungsgebiets bzw. der Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets verhindert werden.

TABELLE 19: GEWERBLICHE NUTZUNGEN IN DER WILHELMSTADT <sup>29</sup>												
LADENLOKALE	ADAI	MSTR.	DC	HELS- ORFER RASSE	STR/ WILH	STER- ASSE/ IELM- RASSE	BU	SSEN- RGER RASSE		TZER ASSE	SUI	ММЕ
	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016
DIENST- LEISTUNGEN	16	20	52	61	19	17	14	13	6	5	107	116
EINZELHANDEL	22	18	58	49	23	24	3	4	3	1	109	96
GASTRONOMIE	2	2	18	25	16	17	8	7	4	4	48	55
HANDWERK	0	0	9	7	0	0	5	5	0	0	14	12
KUNST, KULTUR, BILDUNG	2	1	1	1	3	3	4	4	2	2	12	11
VERGNÜGEN	1	1	6	5	4	2	0	0	0	0	11	8
UNBEKANNT	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	3	0
LEERSTAND	6	10	22	18	1	4	5	8	4	7	38	47
SUMME	49	52	167	166	67	67	40	41	19	19	342	345

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Erhebungen Geschäftsstraßenmanagement (GSM), eigene Darstellung

Die Anzahl an Leerständen ist zuletzt leicht angestiegen. Sie konzentrieren sich zusehends in den Randlagen der Geschäftsstraßen, während der zentrale Bereich rund um die Pichelsdorfer Straße nahezu keine längerfristigen Leerstände mehr aufweist. In den Randlagen mit vielen strukturellen Leerständen und einer geringen Kundenfrequenz, insbesondere im Bereich der südlichen Pichelsdorfer Straße, zeigt sich ein Umbau- und Modernisierungsbedarf der Ladenlokale. Hier könnten nicht mehr nachgefragte Ladenflächen zu stärker nachgefragten Büroflächen umgebaut werden.

Die Anzahl der Ansiedlungsanfragen und die Anzahl von Neueröffnungen sind in der Wilhelmstadt auf einem konstanten, vergleichsweise eher niedrigen Niveau. Es gibt nur wenige Interessenten und eine geringe Nachfrage aus dem Einzelhandel, erheblich mehr Flächengesuche kommen von Dienstleistern und Gastronomen, die sich in der Wilhelmstadt niederlassen wollen. Zudem zeigt sich auch in der Flächennachfrage der wachsende Bedarf an Kita-Plätzen, hier erreichten das GSM in

den vergangenen Jahren zahlreiche Anfragen von Kinderläden und Kita-Betreibern. Es konnten auch mehrere Neuansiedlungen aus diesem Bereich bei der Flächensuche unterstützt werden, die Nachfrage konzentriert sich dabei auf die Nebenlagen am Rand der Geschäftsstraßen.

Unter den Neuansiedlungen und Ansiedlungsinteressenten befinden sich nur wenige Angebote von gehobener Qualität, es dominiert weiterhin ein niedriges und mittleres Preissegment. Eine wesentliche Ursache hierfür ist in der geringen Kaufkraft der Wohnbevölkerung zu sehen, die sich insgesamt auf die Wertigkeit der Angebote am Standort eher negativ auswirkt. Trotzdem gelingt es verschiedenen spezialisierten Einzelhändlern sowie Dienstleistern hochwertige Produkte erfolgreich anzubieten, wie beispielsweise dem Weinladen Spandau, dem Schoko-Engel, Elli Lakritze + mehr sowie Juwelier Foryta, Schneider's Raumgestaltung und Erzgebirgische Volkskunst.

## 6.2. GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT

Das im Rahmen des Aktiven Zentrums beauftragte Geschäftsstraßenmanagement begleitet seit Herbst 2011 die Entwicklung der Wilhelmstädter Geschäftsstraßen. Zu den Aufgaben gehören insbesondere die Aktivierung und Vernetzung der ansässigen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer mit dem Ziel eines Aufbaus einer Standortgemeinschaft, die gemeinsame Profilierung des Standorts, die kooperative Vermarktung der vorhandenen Angebote, ein Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sowie die Betreuung des Gebietsfonds.

In den Jahren 2012 bis 2017 wurden dazu verschiedene Publikationen erstellt und unterschiedliche Maßnahmen gemeinsam mit den ansässigen Akteuren durchgeführt. So wurde zur Profilierung des Standorts ein Standortexposé erstellt, das insbesondere potenzielle Interessenten über den Standort und seine Potenziale informiert. Darüber hinaus wurden zur Vermarktung der in

den Geschäftsstraßen vorhandenen Angebote thematische Einkaufsführer (Handwerk, Leben & Genuss, Gesundheit, Dienstleistungen) erstellt, die die vorhandene Angebotsvielfalt darstellen und die Profilierung des Standorts Wilhelmstadt unterstützen. Ein besonderes positives Feedback von Seiten der Gewerbetreibenden und der Bewohnerschaft erfuhr der Wilhelmstadtplan, eine illustrierte Karte des Sanierungsgebiets mit detailreicher Darstellung des Gewerbestandorts und der Unternehmen.

Darüber hinaus konnte seit dem Jahr 2012 jährlich der Wilhelmstädter Adventskalender durchgeführt und erfolgreich etabliert werden. Im Rahmen des Adventskalenders führen die teilnehmenden Gewerbetreibenden in Vorweihnachtszeit kleine Veranstaltungen in Ihren Geschäften durch. Jährlich fanden zwischen 20 und 35 Aktionen in diesem Zeitraum statt. Zudem wurden verschiedene Frühlingsaktionen als niedrigschwelliges Angebot etabliert,

das weiteren Gewerbetreibenden eine Teilnahme ermöglicht. An der Frühlingsaktion haben seit 2014 rund 50 Gewerbetreibende pro Jahr teilgenommen. Darüber hinaus konnte mit dem Wilhelmstadtfest ein jährliches Stadtteilfest etabliert werden, das von lokalen Akteuren mithilfe des Geschäftsstraßenmanagements durchgeführt wird und Vereinen, Initiativen sowie ansässigen Unternehmen die Chance bietet, sich der Öffentlichkeit vorzustellen. Ähnlich wie beim Wilhelmstadtplan ist hier insbesondere der positive Einfluss der Veranstaltung auf die Wahrnehmung und das Image der Wilhelmstadt als Wohnund Geschäftsstandort hervorzuheben.

Zur Profilierung des Standorts sowie zur Vermarktung der Anbieter und ihrer Angebote führt das Geschäftsstraßenmanagement seit dem Jahr 2012 unterschiedliche Maßnahmen und Aktionen gemeinsam mit den Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren aus dem Stadtteil durch. Diese umfassen im Wesentlichen:

Gemeinsame Vermarktungsaktionen der Gewerbetreibenden: Mit dem Wilhelmstädter Adventskalender wurde seit 2012 eine Aktion aufgebaut, bei der sich die teilnehmenden Geschäfte in der Adventszeit ihren Kunden und den Besuchern im Rahmen einer kleinen weihnachtlichen Aktion präsentieren. Dabei soll das Persönliche der inhabergeführten Geschäfte in den Vordergrund gestellt werden. Der Adventskalender hat sich erfolgreich etabliert, einige Veranstaltungen erfahren seit mehreren Jahren einen sehr hohen Zuspruch, andere sind weniger besucht. Die Aktion soll fortgeführt werden, jedoch ist zukünftig eine Fokussierung des Programms erforderlich.

Ergänzend zum Adventskalender wurde seit dem Frühjahr 2014 eine Frühjahrsaktion als Schaufensterrätsel bzw. Schaufenstersuchaktion entwickelt und umgesetzt, die sich vor allem an die Kinder und Jugendlichen sowie ihre Eltern richtet. Die Aktion wurde so konzipiert, dass möglichst viele Unternehmen teilnehmen können, um die Angebotsvielfalt der Wilhelmstadt auf diese Weise hervorzuheben. Die Resonanz auf die Aktionen war sehr positiv und sie tragen zur Wahrnehmung der Wilhelmstadt als famili-

- enfreundliches und "kieziges" Quartier bei. Vor diesem Hintergrund wird eine Fortführung der Frühlingsaktion angestrebt.
- Feste und Veranstaltungen: In den vergangenen Jahren konnte das Wilhelmstadtfest als eintägiges Fest im Quartier etabliert werden. Die das Fest veranstaltenden Gastronomen sind ein starker Partner, die einen Großteil der Organisation und der Finanzierung der Veranstaltung übernehmen. Das Wilhelmstadtfest bietet vielen lokalen, sozialen und gewerblichen Einrichtungen sowie der Spandauer Künstler- und Musikszene die Chance sich vor einem großen Publikum zu präsentieren. Es ist gelungen, ein anspruchsvolles, qualitativ hochwertiges Fest zu etablieren, das sich positiv auf die Innen- und Außenwahrnehmung des Quartiers auswirkt. Dieses gilt es in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln, u.a. durch Verteilung der Aufgaben und Verantwortung auf weitere Akteure. Daneben ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang weitere Veranstaltungen zur Belebung des öffentlichen Raums in der Wilhelmstadt unterstützt werden können, z.B. auf dem Földerichplatz und dem Metzer Platz.
- Standort: In der Vergangenheit wurden sowohl thematische Einkaufsführer als auch ein illustrierter Stadtplan zur Vermarktung des Gesamtstandorts und seiner Angebote/Stärken erstellt und verteilt. Vor allem der Wilhelmstadtplan als illustrierter Stadtplan, der die Bebauung und die verschiedenen Einrichtungen und wichtigen Orte des Ortsteils ebenso wiedergibt wie die zahlreichen Gewerbebetriebe, stieß auf eine sehr positive Resonanz bei Gewerbetreibenden, Kunden und Bewohnern.
- Zur Vernetzung der Akteure wurde mit dem Forum Geschäftsstraßenmanagement ein im zweimonatigen Rhythmus tagendes Austauschgremium für die Gewerbetreibenden geschaffen, das auch der Vorbereitung von Aktionen und Maßnahmen des Geschäftsstraßenmanagements dient. Es ist ein fester Kreis von Akteuren entstanden, die an den Treffen teilnehmen und

sich aktiv in die Gestaltung der Maßnahmen einbringen. Jedoch nimmt die breite Masse der ansässigen Gewerbetreibenden nicht oder sehr unregelmäßig an den Treffen teil. Die zentrale Ursache hierfür ist in den sehr begrenzten zeitlichen und finanziellen Ressourcen der Geschäftsinhaber zu sehen. Über die verschiedenen Aktionen sind jedoch thematische und kleinräumige Netzwerke entstanden, bspw. durch die Umsetzung des Wilhelmstadtfests oder des 1. Adventsmarkts auf dem Metzer Platz.

74

Fortlaufende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Über eine aktive Öffentlichkeitsarbeit und die anlassbezogene Veröffentlichung von Pressemitteilungen gelingt es dem Geschäftsstraßenmanagement über das Jahr hinweg, immer wieder positive Nachrichten aus der Wilhelmstadt in den regionalen Medien zu präsentieren. Darüber hinaus werden Inhalte in die Internetpräsenz des Sanierungsgebiets eingestellt, u.a. die in der wilma veröffentlichten Portraits der Gewerbetreibenden.

#### **Gebiets- und Investitionsfonds**

Der Gebietsfonds konnte seit dem Jahr 2012 schrittweise auf- und ausgebaut werden. Mit dem Investitionsfonds wurde zudem ein innovativer Ansatz zur Förderung von baulich-investiven Maßnahmen geschaffen, der nachhaltig zur gestalterischen Aufwertung der Geschäftsstraßen beiträgt bzw. punktuell Impulse setzt. Der Gebietsfonds ermöglichte zudem den Aufbau und die Durchführung der ersten Stadtteilfeste sowie die Durchführung von zahlreichen kleineren Vermarktungsaktionen und Veranstaltungen.

Das Spektrum der bisher geförderten Projekte reicht von Projekten zur Verbesserung des Erscheinungsbilds, wie einheitliche Markisen und einheitliche Fahrradständer, über verschiedene kulturelle Angebote und Straßenfeste zur Belebung der Wilhelmstadt bis hin zu großen baulich-investiven Maßnahmen, wie der Erneuerung bzw. Wiederherstellung von hochwertigen Schaufensteranlagen und der Neugestaltung von Fassaden in den Geschäfts-

Das Instrument hat sich sehr gut entwickelt: nach anfänglich vier Projekten im Jahr 2012, konnten seither jedes Jahr mindestens zehn Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Dabei übersteigt der Eigenanteil regelmäßig den Förderanteil – zuletzt um das Dreifache. Insgesamt wurden in den vergangenen fünf Jahren knapp 50 Projekte gefördert und mit knapp 130.000 Euro Fördermittel 330.000 Euro an Privatinvestitionen ausgelöst

#### Leerstandsmanagement und Ansiedlungsförderung

Die Leerstandsquote in den Wilhelmstädter Geschäftsstraßen betrug zwischen 2011 und 2016 stets zwischen 11 und 15 %, wobei die Leerstände in den zentralen Bereichen der Pichelsdorfer Straße kontinuierlich abgenommen haben, während vermehrt Leerstände in den Nebenlagen aufgetreten sind. Nachdem zu Beginn des Jahres 2017 mehrere größere Eckladenlokale aufgrund von Geschäftsaufgaben frei wurden, hat das Geschäftsstraßenmanagement seine Aktivitäten zur Vermarktung der Leerstände intensiviert. Es wurden Leerstandsteckbriefe für alle leerstehenden Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone der Geschäftsstraßen erstellt sowie die Hausverwaltungen und Eigentümer der Objekte ermittelt und angesprochen, um einen Überblick um angestrebte Nachnutzungen und laufende Vermarktungsbemühungen zu gewinnen.

Seit Mitte 2016 zeigt sich jedoch eine steigende Nachfrage nach Gewerberäumen, sowohl für Einzelhandelsnutzungen als auch für Dienstleistungen und soziale Zwecke, so dass zuletzt zahlreiche Neuansiedlungen in der Wilhelmstadt erfolgt sind. Die Leerstandsquote ist im Frühsommer 2017 auf rund 8 % gesunken, den niedrigsten Stand seit Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung. Gerade in den zentral gelegenen, exponierten Ladenlokalen in der Pichelsdorfer Straße haben sich neue Einzelhändler niedergelassen. Viele der neuen, teilweise jungen Geschäftsführer weisen einen Migrationshintergrund auf und sprechen mit Ihrem Sortiment auch die migrantische Bevölkerung an.









# ensegel für das Plan B



# Straße 41/42

# **GEBIETS- UND INVESTITIONSFONDS** Spandau - Wilhelmstadt 2012 - 2016 Anzahl der geförderten Projekte: 48 • Fördersumme gesamt: 129.596 € • Eigenanteil gesamt: 331.479 € 2013 2015 2016 11 Projekte





Informationsplakat des GSM von 2017 | 28

### Akteursvernetzung

76

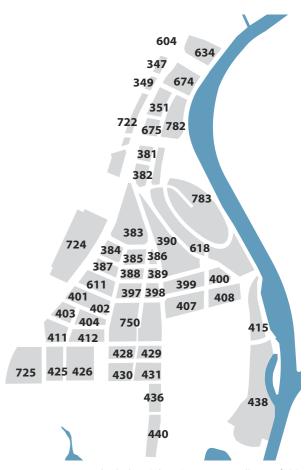
Seit Frühling 2012 wurde durch das Geschäftsstraßenmanagement das Forum Geschäftsstraßenmanagement als offenes Veranstaltungsformat aufgebaut. Jeden zweiten Monat bietet das Forum seither den ansässigen Gewerbetreibenden, aber auch Immobilieneigentümern und weiteren Akteuren der Standortentwicklung, Raum für ein gegenseitiges Kennenlernen sowie für den Austausch über aktuelle Entwicklungen in der Wilhelmstadt. Außerdem dient es der gemeinsamen Konzeption und Organisation von Maßnahmen der Standortprofilierung und – vermarktung.

Vor dem Hintergrund des Scheiterns des kurz vor Beginn des Förderverfahrens ins Leben gerufenen Vereins "Meine Wilhelmstadt", gelang der Aufbau einer institutionalisierten und langfristig tragfähigen Standortgemeinschaft bislang nicht. Auch die jährlichen Beratungs- und Weiterbildungsangebote, die gemeinschaftlich in Gruppen durchgeführt werden, tragen zur Festigung der Kontakte zwischen den Gewerbetreibenden und einem intensiveren Austausch untereinander bei.

Zur Vernetzung der Immobilieneigentümer bzw. Hausverwaltungen in der Wilhelmstadt organisiert das Geschäftsstraßenmanagement jährlich ein bis zwei Immobilienstammtische. Dieses Format stößt auf eine gute Resonanz bei in der Wilhelmstadt und in Berlin ansässigen Eigentümern und Hausverwaltungen. Die verschiedenen Gesellschaften und Fonds sowie Eigentümer ohne Gebietsbezug, denen ein wachsender Anteil der Immobilien in der Wilhelmstadt gehört, lassen sich jedoch nur vereinzelt in die Standortentwicklung einbinden.

Konzepten zur Entwicklung der städtischen Uferbereiche, an diesen Standorten die Wohnfunktion zu stärken bzw. zu entwickeln. Dieses Ziel konnte nicht in vollem Umfang aufrechterhalten werden, da das Schutzbedürfnis der auf der gegenüberliegenden Havelseite liegenden Hafenanlagen sich gegen diese Planungen durchgesetzt hat.

Konkret bedeutet dies für zwei Blöcke (438 und 783) die Einstufung als Mischgebiet, wodurch der Wohnnutzung umfänglich Grenzen gesetzt sind. Hier stoßen die Entwicklungen des Wohnens bereits an die Grenzen der Zulässigkeit und müssen zum Erliegen kommen. Gleichzeitig ist jedoch eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung nicht absehbar.



Blockübersicht, eigene Darstellung | 29

### 6.3. GEBIETSSTRUKTUR / STANDORTENTWICKLUNG

Die Teilung des Sanierungsgebiets in umfassendes und vereinfachtes Verfahren entspricht in erster Linie dem Neuordnungspotenzial bzw. dem Bestand an Blöcken mit Bestandspflege.

Hinsichtlich der Quantität dominieren die Blöcke mit Geschosswohnungsbau, in der Regel als Blöcke mit einer geschlossenen Blockrandbebauung, in geringerer Anzahl mit Zeilenbauten oder Solitärgebäuden. In aller Regel stehen hier der Erhalt und punktuell eine behutsame Erneuerung im Vordergrund. Baupotenziale bestehen hier dispers über das Gebiet verteilt in Form von Lückenschließungen, Dachausbauten und Aufstockungen. Über ein einzelnes Gebäude hinausgehende Potenziale sind lediglich im Block 725 gegeben. In den Blöcken 401, 675 und 782 bestehende Potenziale setzen eine Änderung der geltenden Bebauungspläne voraus.

Die Wilhelmstadt ist ein Wohnquartier mit, abgesehen von Ladennutzungen, nur geringem Eintrag an Gewerbeanlagen. Gewerbegebäude befinden sich in aller Regel in Bereichen entlang der Havel. Dies hat historische Gründe. Die Havel als Transportweg hat zwar ihre unmittelbare Wirkung verloren, durch den Hafenstandort auf der gegenüberliegenden Uferseite und den sich daraus ergebenden Restriktionen der städtebaulichen Entwicklung wirkt sich dies auch zukünftig weiter aus. Während im Fall des ehemaligen Postgeländes infolge der zentralen Lage im Umfeld des Bahnhofs, des Einkaufszentrums Spandauer Arcaden und der Nähe zur Altstadt Spandau eine positive Entwicklungsperspektive abzusehen ist, sind die einer gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Kontingente in den Blöcken 415, 438 und 634 bislang eher gering nachgefragt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind drei an der Havel gelegene Blöcke (415, 438, 783) als Neustrukturierungsgebiete eruiert worden. Ziel war es, im Einklang mit den gesamtstädtischen



Spandauer Burgwall 38, Block 783 | 30





Götelstraße 94, Block 738 | 31

Für den Block 415 ist eine nicht gewerbsmäßige Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen.



Tankerhafen, Block 415 | 32

Für den Block 634 (Postgelände) sehen die Entwicklungsmöglichkeiten besser aus. Durch die Lage im Umfeld des Bahnhofes, des Einkaufszentrums Spandauer Arcaden sowie zur Altstadt Spandau ist für dieses Gelände eine positive Entwicklungsperspektive abzusehen. Die Merz Objektbau und Fay Projekt haben das ca. 14.000 m² große Grundstück 2016 erworben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VIII-66-2 VE wurde am 15.11.2015 aufgestellt.

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahren wurde im November 2016 ein Architekturbüro ausgewählt. Der Siegerentwurf stammt vom Architekturbüro ASTOC Architects and Planners aus Köln. Diese sieht eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen vor.



Entwurf für das ehemalige Postgelände von ASTOC Architects and Planners GmbH | 33

In der Wilhelmstadt ist insgesamt ein erheblicher Teil der für Gewerbenutzung zur Verfügung stehenden Grundstücke untergenutzt. Das heißt, Flächen liegen teilweise brach oder werden weit unterhalb der zulässigen Ausnutzung mit provisorisch anmutender Gebäudesubstanz genutzt. Insofern besteht ein nennenswertes Potenzial für Neuansiedlungen.

Zu dem Aspekt der Nachverdichtung in den Bestandsblöcken liegt mit der Studie des Gebietsbeauftragten KoSP eine umfassende Aufarbeitung vor (Nachverdichtungspotenziale Sanierungsgebiet Spandau-Wilhelmstadt, KoSP, April 2015).



# SOZIALE INFRASTRUKTUR

Kindertagesstätte	n <b>I 7.1</b>
-------------------	----------------

Schulen | 7.2

Sportanlagen | 7.3

Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren | 7.4

Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur | 7.5

# 7. SOZIALE INFRASTRUKTUR

#### 7.1. KINDERTAGESSTÄTTEN

Für die quantitative Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen gibt es keinen einheitlichen Richtwert für Berlin. Gemäß Rundschreiben SenStadtUm I A vom 03.06.2016 legt jeder Bezirk im Rahmen seiner Kitaentwicklungsplanung einen Orientierungswert fest. Mit dem Kitaentwicklungsplan – Berichtsjahr 2017<sup>30</sup>– hat das bezirkliche Jugendamt die in der nachfolgenden Tabelle sogenannten Zielbetreuungsquoten nach Altersgruppen festgelegt.

TABELLE 20: ZIELBETREUUNGSQUOTEN PLÄTZE DER KINDERTAGESBETREUUNG<sup>31</sup>

ALTERSGRUPPEN	ZIELBETREUUNGS- QUOTEN
0 BIS UNTER EINEM JAHR	5,0 %
1 BIS UNTER 3 JAHRE	70,0 %
3 BIS UNTER 6 JAHRE	98,0 %
0 B E (BEI IDENTISCHEN JAHRGANGSSTÄRKEN)	73,2 %
6 BIS UNTER 7 JAHRE (SCHULRÜCKSTELLUNGEN)	30,0 %
0 BIS UNTER 7 JAHRE (BEI IDENTISCHEN JAHR- GANGSSTÄRKEN)	67,0 %

Unterstellt man identische Jahrgangsstärken, ergeben sich Zielversorgungsquoten von 67 % der 0 bis unter 7-Jährigen bzw. 73,2 % der 0 bis unter 6-Jährigen. Gegenüber dem mit Rundschreiben SenStadtUm I A 11 vom 10.03.2014 zuletzt vorgegebenen einheitlichen Richtwert von 75 % der 0 bis unter 6-Jährigen wurde der Orientierungswert leicht nach unten korrigiert.

Im Jahr 2010 waren nur ca. 80 % der Kitaplätze im Fördergebiet und seinem engeren Verflechtungsbereich belegt. Dies hat sich zwischenzeitlich

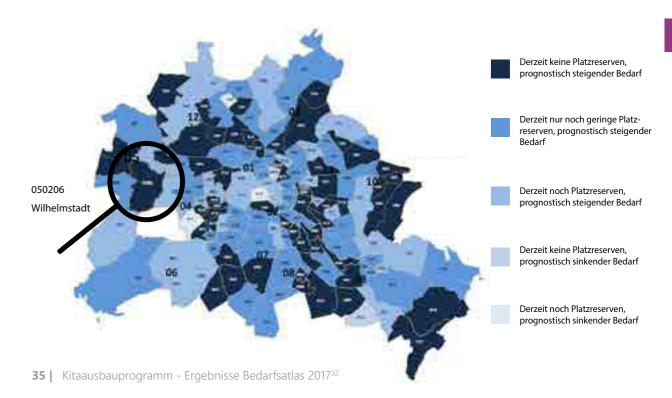
verändert. Durch die Nachfrage- und Bevölkerungsentwicklung herrscht nun ein Mangel an Betreuungsplätzen für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren. Nach der aktuellen Bedarfsermittlung fehlen in der Bezirksregion Spandau-Wilhelmstadt mittel- und längerfristig zwischen 350 und 400 Kindertagesstättenplätze.

Betreuungsplätze befinden sich einerseits in Kindertagesstätten, andererseits in Tagespflegeeinrichtungen. Maßgeblich für die Bedarfserfüllung ist deren Platzangebot. Seit dem 01.08.2013 gibt es einen (einklagbaren) Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr bis zur Einschulung. Auch deshalb haben Einrichtungen mitunter mehr belegte als ausgestattete Plätze.

Das SIKo weist – Stand 31.12.2015 – für die Bezirksregion Wilhelmstadt einen Stand von 1.249 Betreuungsplätzen, davon 1.142 in Kitas und 107 in Tagespflegeeinrichtungen, für die 2.188 Kinder der Altersgruppen 0 bis unter 7 Jahre aus. Die nach dem Platzangebot errechnete Versorgungsquote betrug 57,1 %. Da tatsächlich 1.261 Kinder betreut wurden, wird eine Versorgungsquote von 57,6 % angegeben .

Gemäß Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung 2017 gab es zum Stand 30.09.2017 in der Bezirksregion Wilhelmstadt 1.179 angebotene Betreuungsplätze. Weitere 260 Plätze befinden sich in der Realisierung oder Planung und werden in den nächsten Jahren (2018/2019: 210 sowie 2021/2022: 50) zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Belegungsquote von 93 % wird der Platzbedarf zum 30.06.2020 mit 1.526, zum 30.06.2021 mit 1.542 angegeben. Das so ermittelte Defizit beträgt 123



bzw. 139 Plätze. Aufgrund der kurz- und mittelfristigen Realisierung von Wohnungsneubauten wird ein zusätzlicher Bedarf von 167 Plätzen erwartet. Dadurch würde das Platzdefizit bis 2020/21 auf ca. 300 Plätze ansteigen.

Abweichend davon rechnet das SIKo für die Bezirksregion in der Altersgruppe 0 bis unter 7 Jahren mit zusätzlich 126 Flüchtlingskindern im Jahr 2015

und 208 bzw. 209 Flüchtlingskindern in den Jahren 2020, 2025 und 2030. Unterstellt man für diese eine Zielversorgungsquote von ebenfalls 67,0 Prozent, errechnet sich ein mittel- und längerfristiger Zusatzbedarf von ca. 140 Plätzen. Andererseits sind in der Bevölkerungsprognose die Einwohnerzuwächse infolge der absehbaren Wohnungsneubaupotenziale bereits enthalten.

TABELLE 21: RECHNERISCHE ERMITTLUNG DER KITAPLATZBEDARFE IN DER BEZIRKSREGION WILHELMSTADT<sup>33</sup>

	2015	2020	2025	2030
PROGNOSE KINDER 0 BIS UNTER 7 JAHRE - OHNE FLÜCHTLINGSKINDER -	2.188	2.306	2.261	2.190
PROGNOSE KINDER 0 BIS UNTER 7 JAHRE - MIT FLÜCHT- LINGSKINDER -	2.314	2514	2.470	2.398
PLATZANGEBOT AM 30.06.2016	1.192	•		
VORHERSEHBARES PLATZANGEBOT AB 2018		1.403	1.403	1.403
PLATZANGEBOT / -PROGNOSE OHNE KITA SEECKTSTRASSE 2	1.172	1.383	1.383	1.383
PLATZZAHL ZUM ERREICHEN DER ZIELVERSORGUNGSQUOTE VON 67,0%	1.550	1.684	1.654	1.607
ERFORDERLICHE PLATZZAHL BEI BERÜCK-SICHTIGUNG DER BELEGUNGSQUOTE 93%	1.666	1.811	1.778	1.728
RECHNERISCHES VERSORGUNGSDEFIZIT	494	428	395	345

<sup>32</sup> Kita Bedarfsatlas (2017)

<sup>30</sup> Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung – Berichtsjahr 2017 - Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Jugend, Bildung, Kultur und Sport, Jugendamt. 2017

<sup>31</sup> SIKo Spandau (2017)/ Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung Berichtsjahr 2016 (Bezirksamt Spandau von Berlin, 2016), eigene Darstellung

Unter den getroffenen Annahmen ergibt sich
– unter Berücksichtigung der durchschnittlichen
Belegungsquote von 93% - für die Bezirksregion ein
mittel- bis langfristiges Versorgungsdefizit von ca.
350 - 400 Kinderbetreuungsplätzen.

Vor dem Hintergrund, dass sich hier der Bevölkerungsschwerpunkt der Bezirksregion befindet und eine wohnortnahe Versorgung anzustreben ist, haben das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich einen erheblichen Anteil dieses Mehrbedarfs zu decken.

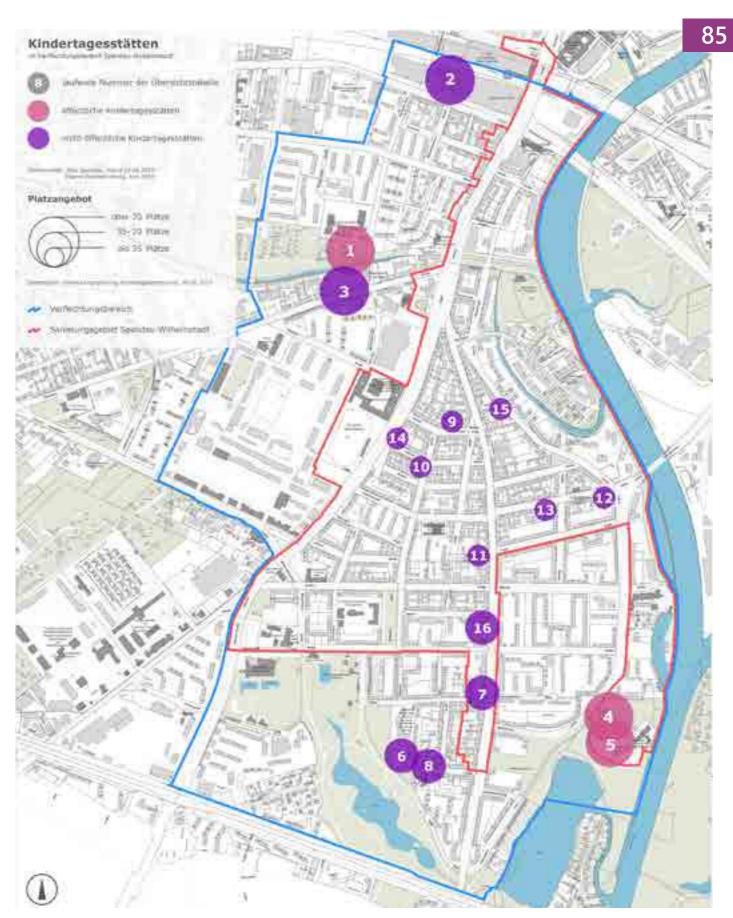
Zum Stand 30.09.2017 befanden sich innerhalb des Fördergebietes und dessen Verflechtungsbereich die nachfolgenden Kindertagesstätten mit insgesamt 836 Plätzen. Sie decken ca. 71 % der aktuellen Betreuungsangebote in der Bezirksregion ab.

Tagespflegeplätze bieten u.a. das "Zwergenland" in der Weißenburger Straße 37 und der Kinderladen "Pünktchen" in der Wörther Straße 35 an.

Dementsprechend ordnet der Kita-Bedarfsatlas der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Stand Januar 2017) die Bezirksregion der Kategorie 1 "derzeit keine Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf" zu. Hier hat die Erweiterung der Platzangebote höchste Priorität und sollen Fördermittel des Kita-Ausbauprogramms (u.a.) vorrangig zur Verfügung gestellt werden.

TABELLE 22	2: KINDERTAGESSTÄTTEN	IM SANIERUNGSGEBIET UN	D DESSEN VERFLECHTUNGSBEREICH	34
KENNZ. KARTE	BEZEICHNUNG DER EINRICHTUNG	ADRESSE	TRÄGER DER EINRICHTUNG	PLATZ- ANGEBOT 2017
1	KITA AM BULLENGRABEN	ELSFLETHER WEG 32	KINDERTAGESSTÄTTEN NORDWEST, EIGENBETRIEB VON BERLIN	138
2	KITA KARLSSON VOM DACH	KLOSTERSTRASSE 3 (SPANDAU ARCADEN), 2. OG	KLAX BERLIN GGMBH	100
3	DIE KLEINEN PIRATEN	SEEBURGER STRASSE 9-11, 1. OG	FRÖBEL BERLIN GGMBH	95
4	KITA HOPPETOSSE	GÖTELSTRASSE 68	KINDERTAGESSTÄTTEN NORDWEST, EIGENBETRIEB VON BERLIN	95
5	KITA WASSERGEISTER	GÖTELSTRASSE 62	KINDERTAGESSTÄTTEN NORDWEST, EIGENBETRIEB VON BERLIN	80
6	KITA DER EV. MELANCH- TON- KIRCHENGEMEINDE	BAUMERTWEG 5	EV. MELANCHTON-KIRCHEN- GEMEINDE	55
7	KITA PICHELSDORFER ZWERGE	PICHELSDORFER STRASSE 53	PICHELSDORFER ZWERGE GGMBH	51
8	EKT SENFKORNBANDE	GRIMNITZSTRASSE 5B	EKT FÖRDERVEREIN CHRISTLICHER KINDERERZIEHUNG E.V.	42
9	KITA BANANAS	METZER STRASSE 4	ELTERNINITIATIV KITA BANANAS E.V.	32
10	KITA "KINDER-TREFF K1 + K2"	FÖLDERICHSTRASSE 67	TREFF E.V.	29
11	KITA DER EV. KIRCHEN- GEMEINDE MELANCH- TON (KRIPPE)	PICHELSDORFER STRASSE 79	EV. MELANCHTON-KIRCHEN- GEMEINDE	25
12	EKT KLEINE RIESEN	WEISSENBURGER STR. 30, 1. OG, RECHTS	EKT KLEINE RIESEN E.V.	24
13	EKT WEISSENBURGER STRASSE	WEISSENBURGER STR. 22	ELTERNINITIIERTE KINDERTAGESSTÄTTE WEISSENBURGER STRASSE E.V.	15
14	EKT TRAUMZAUBER- BAUM	WILHELMSTRASSE 148	EKT TRAUMZAUBERBAUM E.V.	15
15	EKT KROWELSTRASSE 33	KROWELSTRASSE 33	ELTERNINITIIERTE KINDERTAGES-STÄTTE KROWELSTRASSE E.V.	15
16	KITA SILBERFLÖTE	PICHELSDORFER STR. 65	SILBERFLÖTE E. V.	25
GESAMT				836

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung Berichtsjahr 2017, eigene Darstellung



Übersicht Kindertagesstätten | 36

II ANALYSE – SOZIALE INFRASTRUKTUR

## 7.2. SCHULEN

Das Berliner Schulsystem gliedert sich nach Jahrgangsstufen, Schulstufen und Schularten. Die Jahrgangsstufen 1 – 6 (Primarstufe) werden in der Regel in der Schulart "Grundschule" (GS) abgebildet, die Jahrgangsstufen 7 – 10 (Sekundarstufe I) in den weiterführenden Schulen "Integrierte Sekundarschule" (ISS) und "Gymnasium". Die gymnasiale Oberstufe (GO) und die beruflichen Schulen bilden die Sekundarstufe II. Die GO an den Gymnasien besteht aus einer zweijährigen Qualifikationsphase, an den ISS ist in der Regel eine dreijährige Form – einjährige Einführungsphase und zweijährige Qualifikationsphase – angegliedert, wobei nicht jede ISS über eine eigene GO verfügt.<sup>35</sup>

Eine weitere Schulart bilden die Schulen mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt (Sonderschulen). Darüber hinaus gibt es seit dem Schuljahr 2010/11 im Rahmen einer Pilotphase auch die Gemeinschaftsschule, die bei der Ende 2018 geplanten Änderung des Schulgesetzes in eine Regelschulart überführt werden soll.



Übersicht Kindertagesstätten | 37

Das Berliner Schulgesetz legt für die verschiedenen Schularten die Mindestanzahl an Klassen / Lerngruppen eines Eingangsjahrgangs (Züge) fest. Abhängig von einer durchschnittlichen Frequenzvorgabe pro Klasse und der Anzahl an Jahrgängen in der Primarstufe oder der Sekundarstufe I ergeben sich die nachfolgenden Richtwerte für die Schüler-Züge:

TABELLE 23: RICHTWERTE FÜR SCHÜLERZÜGE <sup>36</sup>						
GRUNDSCHULE (1 ZUG)	6 JAHRGÄNGE	24 SCHÜLER/KLASSE	144 SCHÜLER/ZUG			
ISS, SEKUNDARSTUFE I (1 ZUG)	4 JAHRGÄNGE	25 SCHÜLER/KLASSE	100 SCHÜLER/ZUG			
GYMNASIUM (1 ZUG)	4 JAHRGÄNGE	29 SCHÜLER/KLASSE	116 SCHÜLER/ZUG			

Durch Gegenüberstellung des Raumangebots ("Raumzüge") mit dem Raumbedarf ("Schülerzüge") stellt man fest, ob der Raumbedarf gedeckt ist oder nicht. Nach dem Musterraumprogrammen der Senatsverwaltung (Stand: Ende 2016) sollen je nach Schulart und Ganztagesangebot pro Zug ("Raum-Züge") als Richtwert die nachfolgenden Raumzahlen zur Verfügung stehen:

TABELLE 24: RICHTWERTE RÄUME/ZUG <sup>37</sup>	
GRUNDSCHULEN MIT OFFENEM GANZTAGSBETRIEB	11,5 RÄUME/ZUG
GRUNDSCHULEN MIT GEBUNDENEM GANZTAGSBETRIEB	12,5 RÄUME/ZUG
ISS MIT AUSSCHLIESSLICH SEKUNDARSTUFE I IM GANZTAGSBETRIEB	9,5 RÄUME/ZUG
ISS MIT SEKUNDARSTUFEN I UND II IM GANZTAGSBETRIEB	12,0 RÄUME/ZUG
GYMNASIUM IM GANZTAGSBETRIEB	11,0 RÄUME/ZUG
GYMNASIUM REGELFORM	10,0 RÄUME/ZUG

<sup>35</sup> Schulgesetz für das Land Berlin (Schulgesetz - SchulG) vom 26. Januar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes und des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 4. Februar 2016 (GrBI, Berlin 2016, S. 33)

Zur Ermittlung der (Platz-)Kapazität einer Schule wird unter Berücksichtigung des tatsächlich an einer Schule vorhandenen Angebots an (Unterrichts-, Fach- und sonstigen anrechenbaren) Räumen und des jeweiligen Richtwerts ein rechnerischer Raum-Zug-Wert ermittelt. Durch die Gegenüberstellung der Räum-Züge<sup>38</sup> einer Schule mit dem Raumbedarf pro Schüler-Zug stellt man fest, ob die Kapazität einer Schule rechnerisch ausreichend ist.

Der Entwurf des Schulentwicklungsplans (SEP) des Bezirks Spandau für die Schuljahre 2015/16 bis 2020/21 (Stand: 21.06.2016) analysierte und prognostizierte Ausstattung und Bedarfe für damals sieben Spandauer (Grund-)Schulregionen. Das Fördergebiet liegt in der Schulregion 5 "Wilhelmstadt". Sie ist nicht identisch mit dem gleichnamigen Ortsteil und umfasst die Einschulungsbereiche von sieben Grundschulen, darunter die drei des Fördergebiets und seines Verflechtungsbereichs. Durch die sich - infolge de "Wachsenden Stadt" und der hohen Zahl an in Berlin aufgenommenen schulpflichtigen Flüchtlingskindern – seit 2015 permanent ändernden Schülerzahlenprognosen, die ein noch deutliches höheres Anwachsen der Schülerzahlen vorhersagen, ist der damalige SEP-Entwurf in seiner Prognose aber bereits obsolet. Dies gilt allerdings auch für den Berliner SEP. Seit Mitte 2015 finden deshalb inzwischen mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie einmal jährlich sogenannte MonitoringGespräche statt, in denen die Schulplatzkapazität der einzelnen Schularten in den Bezirken anhand des jeweils aktuellen Stand der Schülerzahlen und des Raumbestands analysiert und der zukünftige Raumbedarf über einen Zeitraum von mehr als 10 Schuljahren ermittelt wird. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Daten, der jeweils aktuellsten Bevölkerungsprognose und aktueller Strukturquoten je Schulart sowie der zusätzlichen Bedarfe aus prognostizierten Schülerzuwächsen infolge der in der WoFis-Datenbank dargestellten Wohnbaupotentiale und der Kapazitätszuwachse an Schulplätzen aufgrund fertiggestellter sowie geplanter Schaubauvorhaben.

#### Grundschulen

Um eine öffentliche Grundschulplatzversorgung in Wohnortnähe gewährleisten zu können, wird für jede Grundschule ein Einschulungsbereich festgelegt. Prinzipiell sollen alle Kinder im Grundschulalter im betreffenden Einschulungsbereich versorgt werden. Tatsächlich liegt die durchschnittliche Quote der Erstklässler Spandaus, die im Einschulungsbereich einer Grundschule wohnen und diese besuchen bei ca. 88 %. Die übrigen besuchen zumeist öffentliche Grundschulen anderer Einzugsbereiche (auch außerhalb des Bezirks) oder Privatschulen.

SPANDAU WILHELMSTADT

### EXKURS: KURZPORTRAITS DER GRUNDSCHULEN IM FÖRDERGEBIET UND VERFLECHTUNGSRAUM

Die Paul-Moor-Schule (Baujahr des Schulgebäudes 1931) ist mit 2 Zügen die kleinste Grundschule im Fördergebiet bzw. im Verflechtungsbereich. Bis zum Ende des Schuljahres 2015/16 befanden sich am Standort auch Klassen mit dem Förderschwerpunkt "Lernen", da die Schule als Kooperationsschule sowohl Sonder- als auch Grundschule war. Die formale Aufhebung des Sonderschulteils ist rückwirkend zum 31.07.2018 vorgesehen, das entsprechende Genehmigungsverfahren soll bis Anfang 2019 abgeschlossen sein. Gemäß Schulentwicklungsplanung sollte der verbleibende Grundschulteil in den Schulversuch "Inklusive Schwerpunktschule<sup>39</sup>" mit dem Förderschwerpunkt "Geistige Entwicklung" aufgenommen werden, was mit dem Beginn des Schuljahres 2016/17 auch erfolgt ist. Die Schule

<sup>36</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Hinweis: Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung werden zur Ermittlung der vorhandenen und der benötigten Platzkapazitäten in einer Schul(planungs)region die rechnerisch ermittelten Raum-Zug-Kapazitäten der Schulen auf halbe oder ganze Stellen auf- oder abgerundet (Beispiel: 2,7 Züge = 2,5 Züge, 2,8 Züge = 3,0 Züge). So verfügen z. B. eine bereits bestehende Grundschule mit 2,5 Zügen unter Berücksichtigung des Richtwertes von 144 Schüler(plätzen) pro Zug über eine planerische Kapazität von 360 Plätzen und einer geplanten Grundschulneubau mit 3,0 Zügen über eine Kapazität von 432 Plätzen.

<sup>&</sup>lt;sup>39</sup> Hinweis: Schwerpunktschulen repräsentieren ihre jeweilige Schulart, sie sind keine neue, eigenständige Schulart. An den Schulen sollen aufgrund ihrer professionellen Spezialisierung (Profilierung) auf eine oder mehrere sonderpädagogische Förderschwerpunkte vornehmlich auch schulpflichtige Kinder aus anderen Einschulungsbereichen, die einen entsprechenden Förderbedarf haben, vorrangig aufgenommen und in Regelklassen inkludiert beschult werden. Eine Reduzierung der allgemeinen Frequenzvorgabe an Grundschulen ist möglich.

89

verfügt nun unter Einbeziehung der Betreuungsräume im Hortgebäude Melanchthonstraße 10- 11 rechnerisch über eine räumliche Kapazität von 2,0 Zügen, jedoch sind die am Standort Adamstraße vorhandenen Klassen- und Unterrichtsräume in der Regel nur zwischen 40 – 50 m² groß und lassen daher lediglich Klassenfrequenzen von max. 20 – 21 Kindern zu. Die Schülerzahl am Beginn des Schuljahres 2017/18 betrug 231.<sup>40</sup>

Die Konkordia-Grundschule (Baujahr Schulgebäude 1965 / Betreuungsgebäude 2007) verfügt rechnerisch über 2,7 Raum-Züge und soll durch den Neubau eines zusätzlichen Raums im Betreuungsgebäude mit voraussichtlichem Baubeginn in 2020 auf 2,8 Züge erweitert werden. Im Schuljahr 2017/18 bestand bei einer Schülerzahl von 477 (= 3,3 Züge) ein entsprechendes Raumdefizit.<sup>41</sup>

Die Christoph-Földerich-Grundschule (Baujahr Altbau 1877 / Hauptgebäude 1911 / Gymnastikhalle 1971) ist unter Einbeziehung der Betreuungsräume im Hortgebäude Melanchthonstraße 10 – 11 mit rechnerisch 3,7 Raum-Zügen die größte der drei Grundschulen im Fördergebiet bzw. Verflechtungsbereich. Im Schulljahr 2017/18 hat sie 3,5 Schülerzüge und somit Kapazität für 504 Schüler. Tatsächlich beschult wurden mit Beginn des Schuljahres 2017/18 535 Schüler, davon befanden sich 60 in Lerngruppen für Kinder ohne Deutschkenntnisse ("Willkommensklassen").<sup>42</sup>

Derzeit befindet sich der Neubau einer Sporthalle mit drei Hallenteilen in Planung, Baubeginn ist für 2019 (Abriss der Gymnastikhalle) geplant. Die Betreuungs- und Essensräume befinden sich in der Einrichtung am Standort Melanchthonstraße 10 – 11 und werden gemeinsam mit der Paul-Moor-Schule genutzt.

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) übernimmt die Abgrenzungen nach Schulregionen. Die Prognose zur Versorgungssituation 2020/21 berücksichtigt die Hochrechnung der 2015/16 gemeldeten 0 bis unter 6-jährigen, die absehbaren Zuzüge infolge von Neubautätigkeiten, die bestehenden Raumkapazitäten sowie konkret bevorstehende Maßnahmen, die Kapazitätsveränderungen zur Folge haben werden.

So ist an der Paul-Moor-Schule (zukünftig Paul-Moor-Grundschule) mit dem Ende des Schuljahres 2015/16 die letzte Klasse des Sonderschulteils mit dem Förderschwerpunkt "Lernen" ausgelaufen, wodurch sich rechnerisch die Kapazität des Grundschulteils erhöht hat. Berücksichtigt ist ferner die bevorstehende Erweiterung des Betreuungsgebäudes der Konkordia-Grundschule um einen Raum, womit sich die Kapazität (um 0,1 Raumzüge) geringfügig erhöht.

Danach ergeben sich für die Schulregion Wilhelmstadt noch Kapazitätsreserven von 2,0 Schülerzügen (Stand 31.12.2015). Wegen der Zunahme der Zahl von Kindern im Alter von 6 bis unter 12 Jahren werden im Prognosezeitraum 2020 bis 2030 Versorgungsdefizite von bis zu 1,7 Raumzügen erwartet.

PROGNOSE	GRUNDSCHULPLATZV	ERSORGUNG IN DER	SCHULREGION 5 WIL	HELMSTADT
PROGNOSEJAHR	2015	2020	2025	2030
KAPAZITÄT RAUMZÜGE	19,5	19,8	19,8	19,8
SCHÜLER GEMÄSS SIKO	2.521	2.883	3.058	3.000
SCHÜLERZÜGE (144 SCHÜLER PRO ZUG)	17,5	20,0	21,2	20,8
RESERVE (+), DEFIZIT (-) RAUMZÜGE	+ 2,0	- 0,2	- 1,4	- 1,0

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> Bezirksregionenprofil Wilhelmstadt, Bezirksamt Spandau, Stand Mai 2018, Seite 23.

#### Weiterführende allgemein bildene Schulen

Für die weiterführenden allgemeinbildenden Schulen (ISS und Gymnasien) gibt es keine festgeschriebenen Einschulungsbereiche. Ein bedarfsgerechtes schulisches Angebot ist auf Bezirksebene herzustellen. Dabei sind das gesamtstädtische Netz, etwaige Kapazitätsreserven an anderer Stelle sowie das Privatschulangebot zu berücksichtigen.

90 % der im Bezirk gemeldeten Schüler und Schülerinnen der Sekundarstufe I (12-15 Jahre) und 50 % der im Bezirk gemeldeten Schüler und Schülerinnen der Sekundarstufe II (16-18 Jahre) sollen im Bezirk versorgt werden. Bezüglich ihrer Verteilung auf die Schularten werden die aktuellen Prozentwerte unterstellt.

Nach der Bevölkerungsprognose sinkt die Zahl der Oberschüler zunächst noch, um dann – auch wegen des Übergangs des 1,5-fachen Einschulungsjahrganges 2005/6 in die Oberschulen – ab 2017/18 deutlich zu steigen. Unter Berücksichtigung von konkret bevorstehende Maßnahmen, die Kapazitätsveränderungen zur Folge haben werden, ergeben sich für die Integrierten Sekundarschulen (ISS) und Gymnasien die nachfolgenden Bedarfsdeckungen:

TABELLE 26: PROGNOSE OBERSCHULVERSORGUNG IN DER SCHULREGION 5 WILHELMSTADT <sup>44</sup>					
PROGNOSEJAHR	2015	2020	2025	2030	
KAPAZITÄT RAUMZÜGE	51,0	51,0	51,0	51,0	
SCHÜLER GEMÄSS SIKO	4.910	5.798	6.078	6.194	
SCHÜLERZÜGE (100 SCHÜLER PRO ZUG)	49,1	58,0	60,8	61,9	
RESERVE (+), DEFIZIT (-) RAUMZÜGE	+ 1,9	- 7,0	- 9,8	- 10,9	

# KURZPORTRÄTS DER WEITERFÜHRENDEN ALLGEMEIN BILDENDEN SCHULEN IM FÖRDERGEBIET UND VERFLECHTUNGSRAUM

Die Bertolt-Brecht-Oberschule (Baujahr des Schulgebäudes 1989 / der Sporthalle 1974) ist im Schuljahr 2017/18 eine 7-zügig organisierte integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe. Mit 7,4 Raum-Zügen und 1.121 Schülern am Beginn des Schuljahres 2017/18<sup>45</sup>, davon in der Sekundarstufe I (7. – 10. Klasse) einschließlich Kinder aus Willkommensklassen insgesamt 759 Schüler (=7,6 Züge), ist sie die größte ISS des Bezirks. Die Klassenfrequenzen der Sekundarstufe I (ohne Willkommensklassen) lagen in den Stufen 7 – 9 zwischen 25 und 26 Schülern pro Klasse, lediglich die Jahrgangsstufe 10 lag mit einer Frequenz von 29,1 und teilweise Klassenstärken von 30 – 31 Schülern deutlich oberhalb der Durchschnittsfrequenz. Abgeschlossen ist die Innensanierung der zweigeschossigen Doppelsporthalle einschließlich Sanitäranlagen (SSP 2015/2016) und die Herstellung der Barrierefreiheit (Aufzug, Behinderten-WC). Ebenfalls abgeschlossen sind die Sanierungen des Daches (2009-2014), der Mensa (2014/15) und die Neuerrichtung einer Aula (Fertigstellung 2015). Auf dem Schulstandort ist eine Außenstelle der Volkshochschule untergebracht. Eine Vielzahl der Unterrichtsräume werden daher im Anschluss an den Schulbetrieb durch die Volkshochschule genutzt. Die einstige Zweigstelle der Stadtbibliothek ist 2013 aufgegeben worden und in eine Schulbibliothek umgewandelt worden.

Der ehemalige Schulstandort Seecktstraße 2, der bis zur Schulstrukturreform 2010/2011 von der Gottfried-Kinkel-Oberschule und später durch die Freie Georgschule, einer Schule in privater Trägerschaft, genutzt wurde, wurde 1935/36 als Mannschaftsunterkunft der Seeckt-Kaserne errichtet. Das spätere Haus 4 der Brook-Wavel-Baracks war Vorschule der britischen Garnsion und ist heute Teil des Denkmalensembles Seeburger Straße 73 – 75/ Seecktstraße 2 – 16. Derzeit dient der Schulstandort als

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Schulporträt SenBJF

<sup>42</sup> Schulporträt SenBJF

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

<sup>44</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

<sup>&</sup>lt;sup>45</sup> IST-Statistik SenBJF, Stichtag 29.09.2017

90

Ausweichstandort für die Schule am Gartenfeld, an der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. Eine Reaktivierung des Standortes zur Schulnutzung ist angedacht (siehe Schulbauoffensive, Stand 17.04.2018: Nutzung als Grundschule). Inzwischen ist vorgesehen, die Räume des Standortes jedoch für den Aufbau einer "Gymnasialen Oberstufe im Verbund" für die Integrierten Sekundarschulen B.-Traven-Gemeinschaftsschule, Schule an der Jungfernheide, Schule an der Haveldüne und Schule am Staakener Kleeblatt zu nutzen.<sup>46</sup>

#### Zusatzbedarf Willkommensklassen

Selbst wenn ihr Aufenthalt vor einer Entscheidung über den Asylantrag nur geduldet ist, unterliegen die zugewanderten Kinder und Jugendlichen im schulpflichtigen Alter gemäß § 41 SchulG der Schulpflicht. Sie erhalten zunächst in temporären Lerngruppen für Kinder ohne Deutschkenntnisse, den so genannten "Willkommensklassen", die eine Gruppenstärke 12 Schülern haben sollen (in Ausnahmefällen bis zu 15 Schüler) Deutschunterricht mit dem Ziel, spätestens nach einem Jahr in eine Regelklasse wechseln zu können. Mit dem Beginn des Schuljahres 2017/18 waren im Bezirk 63

Willkommensklassen für ca. 735 Kinder eingerichtet, davon 36 an Grundschulen mit ca. 390 Kindern und 27 an weiterführenden Schulen mit 345 Kindern<sup>47</sup>. Die Zahl der Willkommensklassen erhöhte sich zum Schulhalbjahr 2017/18 nochmals leicht, jedoch blieb die Zahl der in diesen Klassen unterrichteten Kinder und Jugendliche in etwa gleich. Tendenziell sind die Klassen- und Schülerzahlen der Willkommensklassen jedoch rückläufig, da nicht nur die Zahlen der Geflüchteten deutlich gesunken sind, sondern auch mit zunehmender Dauer ein Übergang der Kinder und Jugendlichen in die Regelklasse erfolgt.

#### Berliner Schulbauoffensive

Die Berliner Schulbauoffensive (BSO) ist das größte Investitionsvorhaben der laufenden Legislaturperiode. Für das bis Ende 2026 angelegte Programm sind in den kommenden Jahren Mittel von insgesamt rd. 5,5 Mrd. Euro vorgesehen. Damit soll der

Sanierungsstau an den Schulen abgebaut und neue Schulen für die wachsende Stadt errichtet werden. Für den Bezirk Spandau wurde nach einem Gebäudescan (Stand: 31.12.2015) ein Gesamtsanierungsbedarf von ca. 264.200.000 Euro festgestellt. Für die Schulen im Fördergebiet und dessen Verflechtungsraum wurden folgende Bedarfe ermittelt (Stand: 17.04.2018)<sup>48</sup>:

TABELLE 27: SCHULBEDARFE <sup>49</sup>			
SCHULE	VORHABEN	FINANZMITTELHERKUNFT	GESAMTKOSTEN
CHRISTOPH-FÖLDERICH- GRUNDSCHULE	NEUBAU SPORTHALLE ERWEITERUNG	INVESTITIONSPROGRAMM/ PAUSCHALE ZUWEISUNG AN DEN BEZIRK AKTIVE ZENTREN	5,85 MIO. €
KONKORDIA-GRUNDSCHULE	ERWEITERUNG DES BETREUUNGSTRAKTES	PAUSCHALE ZUWEISUNG AN DIE BEZIRKE	0,65 MIO. €
PAUL-MOOR-GRUNDSCHULE		ITTEL IM HAUSHALT 2018/19 EN IDEN MASSNAHMEN GEPLANT.	THALTEN.
SCHULSTANDORT SEECKTSTR. 2	REAKTIVIERUNG (GGF. GRUNDSCHUL- STANDORT)	AKTUELL ZWISCHENNUTZUNG SCHULE, KEINE MITTEL EINGES 2018/19 SOWIE INVESTITIONS	STELLT IM HAUSHALT
BERTOLT-BRECHT	SANIERUNG, UMBAU, STANDARDANPASSUNG	GEZIELTE ZUWEISUNG AN DIE BEZIRKE	5,51 MIO €
OBERSCHULE	GESAMTSANIERUNG	SIWANA IIII	8,9 MIO. €

- <sup>46</sup> Berliner Schaulbauoffensive, Stand 17.04.2018
- <sup>47</sup> IST-Statistik 2017/18 (Stichtag 29.09.2017)
- <sup>48</sup> Berliner Schulbauoffensive (BSO), SenBJF, Taskforce Schulbau, Anlage 5
- <sup>49</sup> Eigene Erhebung und Darstellung

### 7.3. SPORTANLAGEN

Die Orientierungswerte für die Sportflächenversorgung, zu denen auch Hallen- und Freibäder zählen, betragen

- 0,20 m² pro Einwohner für öffentliche gedeckte Kernsportanlagen
- 1,47 m² pro Einwohner für öffentliche ungedeckte Kernsportanlagen

im jeweiligen Prognoseraum.

Obwohl nach den Maßnahmelisten diverse Sportanlagen bis 2020 fertig gestellt werden dürften, arbeitet das SIKo – anders als etwa bei den Kinderbetreuungs- und Spielplätzen – während des gesamten Prognosehorizonts mit den derzeitigen Flächenbeständen. Nach neuesten Entwicklungen wird der Standort Wilhelmstraße 10 für eine schulische Nutzung durch die Bertolt-Brecht-Oberschule für die Dauer der Sanierung vorgesehen.

Nicht ausreichend versorgt ist das Fördergebiet hinsichtlich der gedeckten Sportanlagen. Bei unterstellt gleichbleibenden Flächen und wachsenden Einwohnerzahlen sinkt die Versorgungsquote bei den gedeckten Sportanlagen von 59,5 % (im Jahr 2015) auf 57,5 % (im Jahr 2030). Bei den ungedeckten Sportanlagen bleibt der Orientierungswert während des gesamten Prognosehorizonts um mehr als 10 % überschritten. Die Sportanlage Ziegelhof verfügt über Defizite im Bereich des Vereinsgebäudes. Hier mangelt es an weiteren Umkleidräumen, Sanitärräumen sowie Platzwart- und Lagerraum. Die Standorte sind in der Karte Schulen, Sportanlagen und Sporthallen (Siehe S.93) dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle beruht auf den Daten aus dem SIKo und bezieht sich auf den Prognoseraum, welcher sich aus den Bezirksregionen Wilhelmstadt, Brunsbüttler Damm und Heerstraße Nord zusammensetzt.

TABELLE 28: SPRORTFLÄCHEN IM PROGNOSERAUM <sup>50</sup>				
PROGNOSEJAHR	2015	2020	2025	2030
BEZUGSGRÖSSE EINWOHNER	88.534	89.417	90.290	91.570
GEDECKTE SPORT ANLAGEN	10.555 M <sup>2</sup>	10.555 M <sup>2</sup>	10.555 M <sup>2</sup>	10.555 M <sup>2</sup>
GEDECKTE SPORT ANLAGEN JE EW	0,119M²/EW	0,118M²/EW	0,116M²/EW	0,115M <sup>2</sup> /EW
BEDARFSERFÜLLUNGSQUOTE	59,5 %	59,0 %	58,0 %	57,5 %
UNGEDECKTE SPORTANLAGEN	148.555 M <sup>2</sup>	148.555 M <sup>2</sup>	148.555 M <sup>2</sup>	148.555 M <sup>2</sup>
UNGEDECKTE SPORTANLAGEN JE EW	1,678M²/EW	1,661M²/EW	1,645M²/EW	1,622M <sup>2</sup> /EW
BEDARFSERFÜLLUNGSQUOTE	114,2 %	113,0 %	111,9 %	110,3 %

EXKURS FREIZEITSPORTANLAGE SÜDPARK: Die Freizeitsportanlage Südpark ist ein architektonisches Kleinod im Bezirk. Sie wurde im August 1924 als Schwimmbad eröffnet. Mit dem Neubau des Schwimmbades an der Gatower Straße 1974 wurde diese Nutzung aufgegeben und die Anlage seitdem als Freizeitsportanlage weiter betrieben. Gleichwohl steht sie nicht unter Denkmalschutz. Sie ist mit Ihren Angeboten in dieser Form einmalig in Berlin und bietet den Bewohnern die Möglichkeit, zu den Öffnungszeiten kostenlos sportliche Angebote (Beachvolleyball, Basketball, Badminton usw.) wahrzunehmen. Dies wird besonders von Jugendlichen, Familien und dem anliegenden Seniorenklub in Anspruch genommen. Diese schätzen insbesondere den kontrollierten Raum – während der Öffnungszeiten ist immer ein Platzwart zugegen. Die Anlage wird vom Fachbereich Sport betrieben und ist von April bis Oktober täglich von 10 bis 20 Uhr geöffnet. Im Jahr 2016 wurde die Anlage u.a. aus Fördermitteln des Aktiven Zentrums unterstützt und die Wasserspielanlage erneuert und erweitert sowie ein Spielschiff aus Holz errichtet. Zum Angebot gehören außerdem zwei Beachvolleyballfelder, ein Basketballfeld mit vier Körben, kleine Tennisfelder und Tischtennisplatten. Über den Investitionspakt, Soziale Integration im Quartier' wird im Jahr 2018 die Sanierung von drei Sport- und Spielfeldern finanziert. Spiel- und Trainingsgeräte können kostenlos ausgeliehen werden. Auf der Anlage

<sup>&</sup>lt;sup>50</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

befindet sich ein (verpachteter) Imbiss, Toiletten sowie für Stammgäste die Möglichkeit der Anmietung einer ehemaligen Umkleidekabine als Lagerfläche für Liegestühle u.a.m.

Im Juli 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie durch KLW Ingenieure vorgelegt. Darin wurde sich mit einer möglichen barrierefreien, integrativen Nutzungserweiterung, einer Aufwertung der Infrastruktur und der Herrichtung der Gebäudesubstanz für eine generations- und kulturübergreifende Nutzung und Nutzungsoptimierung der Gebäudesubstanz unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit untersucht. Dabei wurde jedoch nur die Gebäudesubstanz betrachtet – eine Betrachtung der Freianlagen ist nicht umfassend erfolgt. Um die Freizeitsportanlage auch während der Heizperiode nutzen zu können, wären gemäß der Studie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich, die eine Nutzung im Winter nicht kostenangemessen ermöglichen. Dies würde nur ein Neubau ermöglichen. Für einen Neubau spräche, dass der Platzbedarf in der Schlechtwetterperiode größer ist als im Bestand (Gemeinschaftsraum und Tischtennisraum) vorhanden. Insbesondere freie Träger und in der Nähe befindliche Schulen und Kitas sowie die Volkshochschule haben Bedarf für Seminare, Sitzungen und Sportkurse sowie die Einrichtung einer "Schlechtwetteraktionsfläche" angezeigt. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Anlage sollen bauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die eine Vermietung multifunktionaler Flächen gegen Entgelt ermöglichen. Hierfür soll eine Studie beauftragt werden, die die vorgenannten Aspekte (Ganzjahresbetrieb, Nutzungserweiterung, Bedarfe usw.) eruiert.

TARFILE 20: SCHILLEN IM	SANIERUNGSGERIET UND	VERFLECHTUNGSBEREICH51
TABLLLE 29. SCHOLEN IIV	SAMIERUMGSGEBIET UMD	VERFLECHIONGSBEREICH

KENNZ. KARTE	SCHLÜSSEL	BEZEICHNUNG/SCHULART	ADRESSE	RAUMZÜGE
1	05G21	KONKORDIA-GRUNDSCHULE	ELSFLETHER WEG 26-30	2,7
2	05G08	PAUL-MOOR-SCHULE/GRUNDSCHULE	ADAMSTRASSE 24-25	2,0
3	05G05	CHRISTOPH-FÖLDERICH-GRUNDSCHULE	FÖLDERICHPLATZ 5	3,7
4	05K03	BERTOLD-BRECHT-OBERSCHULE / ISS	WILHELMSTRASSE 10	7,3
5	05P18	EHEMALIGE FREIE GEORGSCHULE (SEECKTSTRASSE 2)	SEECKTSTRASSE 2	DERZEIT ZWI- SCHENGENUTZT

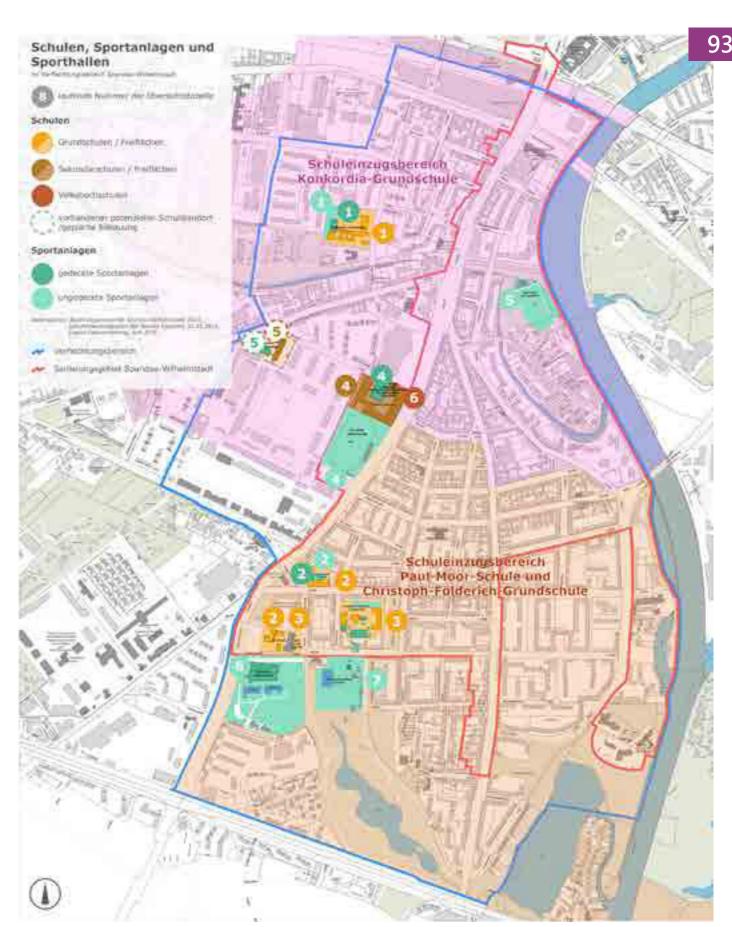
#### TABELLE 30: SPRORTANLAGEN UNGEDECKT IM SANIERUNGSGEBIET UND VERFLECHTUNGSBEREICH52

KENNZ. KARTE	SPORTANLAGE	ADRESSE	NETTOSPORT- FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
1	KONKORDIA GRUNDSCHULE	ELSFLEHTER WEG 26, 13581 BERLIN	2.290
2	PAUL-MOOR-GRUNDSCHULE	ADAMSTRASSE 24-25, 13595 BERLIN	570
3	CHRISTOPH-FÖLDERICH-GRUNDSCHULE	FÖLDERICHSTRASSE 29, 13595 BERLIN	2.325
4	SPORTANLAGE WILHELMSTRASSE	WILHELMSTRASSE 10, 13595 BERLIN	22.285
5	SPORTANLAGE ZIEGELHOF	ZIEGELHOF 10, 13581 BERLIN	12.060
6	KOMBIBAD SPANDAU SÜD	GATOWER STRASSE 19, 13595 BERLIN	42.660
7	FREIZEITSPORTANLAGE SÜDPARK	AM SÜDPARK 61A, 13595 BERLIN	20.060

### TABELLE 31: SPRORTANLAGEN GEDECKT IM SANIERUNGSGEBIET UND VERFLECHTUNGSBEREICH<sup>53</sup>

KENNZ. KARTE	SPORTANLAGE	ADRESSE	NETTOSPORT- FLÄCHE IN M²
1	KONKORDIA GRUNDSCHULE	ELSFLEHTER WEG 26, 13581 BERLIN	598
2	PAUL-MOOR-GRUNDSCHULE	ADAMSTRASSE 24-25, 13595 BERLIN	245
3	CHRISTOPH-FÖLDERICH-GRUNDSCHULE	FÖLDERICHSTRASSE 29, 13595 BERLIN	460
4	SPORTHALLE BERTOLT-BRECHT-OBERSCHULE	WILHELMSTRASSE 10, 13595 BERLIN	1.475
5	Sporthalle ehemalige Freie Georgschule	Seecktstraße 2, 13581 Berlin	615

<sup>&</sup>lt;sup>51</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung



Karte Schulen, Sportanlagen und Sporthallen | 38

<sup>&</sup>lt;sup>52</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

<sup>53</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

95

# 7.4. EINRICHTUNGEN FÜR KINDER, JUGENDLICHE, FAMILIEN UND SENIOREN

Außer für Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es bezüglich der Beratungs- und Betreuungsangebote für Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren und Ratsuchende weder Richt- noch Orientie-

rungswerte. Welche Angebote im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich bestehen, sind der Tabelle und Karte (siehe S. 98/99) zu entnehmen.

TABELLE 32: KINDER- UND JUGENDFREIZEITSTÄTTEN IN DER BEZIRKSREGION <sup>54</sup>				
PROGNOSEJAHR	2015	2020	2025	2030
BEZUGSGRÖSSE EINWOHNER 6-<25 J.	6.301	6.959	7.239	7.451
SOLLPLÄTZE NACH RICHTWERT	718	793	831	849
PLÄTZE IN DER BEZIRKSREGION	96	250	250	250
VERSORGUNGSQUOTE	13,4 %	31,5 %	30,1 %	29,5 %

#### Beratung und Betreuung

In dem das Jugendamt Spandau seine Beratungsund Betreuungsleistungen für den Gesamtbezirk am Behördenstandort Klosterstraße 36 anbietet, sind die Bezirksregion und insbesondere das Fördergebiet und sein Verflechtungsbereich dahingehend besonders gut versorgt.

#### <u>Senioren</u>

Weit mehr als nur lokale Bedarfe decken die drei großen Seniorenwohn- bzw. -pflegeeinrichtungen Adamstraße 27 – 28 des Bezirksamts Spandau, Baumertweg 11 der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai und Spandauer Burgwall 24, 27, 29 der Agaplesion Bethanien Diakonie gGmbH. Hinzu kommen weitere Freizeiteinrichtungen für Senioren.

#### Kinder und Jugendliche

Richtwert für die Kinder- und Jugendfreizeitstättenversorgung sind 11,4 Plätze je 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren in der jeweiligen Bezirksregion. Einzige Einrichtung in der Bezirks-

region Wilhelmstadt ist der SJC Wildwuchs in der Götelstraße 64. Zum Stand 31.12.2015 berichtet das SIKo 96 Plätze. Bei unterstellt gleichbleibender Platzzahl und zunehmender Altersgruppenstärke würde die ohnehin schon geringste aller Versorgungsquoten in den Bezirksregionen Spandaus weiter sinken. Das mit dem 2017 begonnen Abriss und anschließenden Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung Götelstraße 64 die Platzzahl auf 250 erhöht wird, berücksichtigt das SIKo nicht. Mit dieser Platzzahlerhöhung lägen die Versorgungsquoten der Jahre 2020, 2025 und 2030 bei 31,5 %, 30,1 % und 29.5 %.



Seniorenklub Südpark | 39

#### 7.5. WEITERE EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

### Volkshochschulen

Richtwert für eine bedarfsgerechte Versorgung ist ein Unterrichtsraum je 5.000 Einwohner bezogen auf die Einwohner des Bezirks. Das SIKo gibt zum Stand 31.12.2015 eine Kapazität von 21 Unterrichtsräumen und einen Versorgungsgrad von 44 % an. Im Fördergebiet nutzt die Volkshochschule Räume auf dem Standort der Bertolt-Brecht-Oberschule. Ihren Hauptsitz hat die Volkshochschule in der Carl-Schurz-Straße 17 (Altstadt Spandau).

#### Musikschulen

Richtwert für eine bedarfsgerechte Versorgung sind 12 Jahreswochenstunden je 1.000 Einwohner bezogen auf die Einwohner des Bezirks. Zum Stand 31.12.2015 gibt das SIKo für den Bezirk Spandau eine Kapazität von 1.557 Jahreswochenstunden, das sind 6,5 Jahreswochenstunden je 1.000 Einwohner, und einen Versorgungsgrad von 54 % an. Die Musikschule Spandau hat ihren Hauptsitz in der Moritzstraße 17 (Altstadt Spandau).

#### **Bibliotheken**

Richtwert für eine bedarfsgerechte Versorgung sind 2,5 Medieneinheiten bezogen auf die Einwohner des Bezirks. Zum Stand 31.12.2015 gibt das SIKo einen Medienbestand von 316.993 Einheiten und einen Versorgungsgrad von 53 %, das sind 1,32 Medieneinheiten je Einwohner, an.

Die im Rahmen der VU erfasste Filiale der Stadtbibliothek auf dem Standort der Bertolt-Brecht-Oberschule wurde 2013 aufgegeben und zu einer Schulbibliothek herabgestuft. Im Fördergebiet ist der Bibliotheksbus donnerstags von 15:00 – 16:30 Uhr an der Haltestelle Földerichplatz / Christoph-Földerich-Grundschule verfügbar. In einer aufgegebenen und umgenutzten Telefonzelle auf dem Földerichplatz hat eine Privatinitiative eine Bücherbox zum kostenlosen Büchertausch eingerichtet.

Die Stadtbibliothek Spandau, Carl-Schurz-Straße 13, hat ihren Standort in der nahegelegenen Altstadt.

#### Kunst und Kultur

Für eine bedarfsgerechte kulturelle Versorgung gibt es keine Richt- oder Orientierungswerte. Das SIKo erfasst neun Kulturstandorte im Bezirk, davon sieben in der Altstadt bzw. in und an der Zitadelle Spandau. Im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich gibt es keine gelisteten Kulturstandorte. Deren Bewohner werden von den vielfältigen Angeboten der Altstadt und Zitadelle mitversorgt. Zu diesen gehören das Kulturhaus Spandau mit einem Theatersaal, einer Studiobühne und einem Programmkino,

das gotische Haus mit der Tourist-Info, Ausstellungsflächen und einer Dependance des stadtgeschichtlichen Museums sowie die Zitadelle Spandau mit wechselnden Veranstaltungen, Konzerten und dem Stadtgeschichtlichen Museum Spandau.

Der im April 2012 eröffnete Stadtteilladen in der Adamstraße 39 bietet den Raum für sporadische Ausstellungen, Theateraufführungen und andere Veranstaltungen. Diese Möglichkeit wurde in den letzten Jahren zunehmend genutzt. Außerdem befindet sich hier das "Wilhelmstädter Archiv" in einem eigenen Raum.

Im Rahmen eines Kooperationsprojektes und mit dem Ziel der Image- und Identifikationsbildung wurde ein großformatiges Wandbild im Stil der Illusionsmalerei auf der Brandwand Pichelsdorfer Straße 114 verwirklicht.

In der Pichelsdorfer Straße 88 befindet sich Deutschlands größte Privatsammlung von Ankerbausteinen. Im Rahmen des Gebietsfonds bzw. der bezirklichen Sanierungsmittel wird das seit 2011 jährlich stattfindende Stadtteilfest gefördert.

#### <u>Stadtteilarbeit</u>

Der Bezirk strebt an, in jeder Bezirksregion einen Ort für Stadtteilarbeit zu etablieren. Seit Januar 2019 ist im Stadtteilladen ein Stadtteilkoordinator eingesetzt. Dies ist jedoch nur eine temporäre Lösung. Ein dauerhafter Standort muss gefunden werden.

Im 2017 geöffneten Büro des Projektes BENN in der Adamstraße 40 finden regelmäßig niedrigschwellige Aktivitäten von alteingesessenen Nachbarn und Geflüchteten statt. Angebote umfassen wöchentlich ein Nachbarschaftscafé, ein Frauenfrühstück, eine Nähwerkstatt sowie einen Do-it-yourself Kids Bastelnachmittag. Regelmäßig finden Kunstprojekte, gemeinsame Ausflüge oder kulturelle Feste statt. Außerdem werden Beratungen und Vorträge zum Thema Wohnungssuche, Unterstützung bei der Jobsuche und Hausaufgabenhilfen gemeinsam mit Partnern aus dem Gebiet umgesetzt. Mit dem breitgefächerten Angebot hat sich BENN zu einem zentralen Anlaufpunkt in der Wilhelmstadt entwickelt.

<sup>&</sup>lt;sup>54</sup> SIKo Spandau (2017), eigene Darstellung

TABELLE 33: JUGEND- UND FAMILIENEINRICHTUNGEN SOWIE BERATUNGSSTELLEN IM FÖRDERGEBIET UND DESSEN VER- FLECHTUNGSBEREICH <sup>55</sup>					
A B	A BERATUNG UND BETREUUNG FÜR JUGENDLICHE				
NR	BEZEICHNUNG / ADRESSE	TRÄGER DER EINRICHTUNG	ANGEBOTE		
4	KINDER- UND JUGENDPSYCHATRICHE,	DETIDICANT CDANIDALI	PSYCHATRICHE BERATUNG FÜR KINDER		

NR	BEZEICHNUNG / ADRESSE	TRÄGER DER EINRICHTUNG	ANGEBOTE			
1	KINDER- UND JUGENDPSYCHATRICHE, BERATUNGSSTELLE, KLOSTERSTRASSE 36	BEZIRKSAMT SPANDAU	PSYCHATRICHE BERATUNG FÜR KINDER UND JUGENDLICHE			
2	KINDER- UND JUGENDGESUND- HEITSDIENST, KLOSTERSTRASSE 36	BEZIRKSAMT SPANDAU	UNTERSTÜTZUNG VON FAMILIEN MIT KINDERN VON GEBURT AN. VORBEUGUNG VON GESUND- HEITLICHEN BEINTRÄCHTIGUNGEN			
3	JUGENDHILFESTATION SPANDAU PICHELSDORFER STRASSE 124-126,	JUGENDWOHNEN IM KIEZ - JUGENDHILFE GGMBH	SOZIALRÄUMLICHE UND SCHULBEZOGENE JUGENDHILFE, THERAPEUTISCHES WOHNEN			
4	JUGENDHILFEZENTRUM FIB SPANDAU, GÖTELSTASSE 64	GSJ GESELLSCHAFT FÜR SPORT UND JUGENDSOZI- ALARBEIT GGMBH	HILFEN ZUR ERZIEHUNG VON KINDERN, JU- GENDLICHEN UND JUNGEN ERWACHSENEN			
5	KIEZWORK SPANDAU, GÖTELSTRASSE 64	GSJ GESELLSCHAFT FÜR SPORT UND JUGENDSOZI- ALARBEIT GGMBH	AMBULANTE HILFEN FÜR VERHALTENSAUF- FÄLLIGE UND BENACHTEILIGTE JUGENDLICHE			
6	SPORTJUGENDCLUB WILDWUCHS, GÖTELSTRASSE 64	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	SPORTORIENTIERTE JUGEND- SOZIALARBEIT, 96 PLÄTZE			
ВВ	B BERATUNG UND BETREUUNG FÜR FAMILIEN UND RATSUCHENDE					
7	SOZIALPSYCHATRISCHER DIENST, KLOSTERSTRASSE 36	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	BERATUNGSSTELLE FÜR PSYCHISCH KRAN- KE, SUCHTKRANKE UND DEMENTE, VERWIRRTE MENSCHEN UND DEREN ANGEHÖRIGE			
8	WADZECK-STIFTUNG - FAKT, PICHELSDORFER STRASSE 124-126	WADZECK-STIFTUNG	FAMILIENINTEGRATIVER PFLEGEKINDER- DIENST			
9	FAMILIENTREFF WILHELMINE, WEVERSTRASSE 72	TRIALOG E.V. JUGEND- HILFELEISTUNGEN	BETREUUNG VON FAMILIEN MIT KINDERN IM ERSTEN LEBENSJAHR			
10	BERATUNGSSTELLE FÜR BEHINDER- TE, KREBS- UND AIDSKRANKE MEN-	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	BERATUNGSSTELLE FÜR BEHINDERTE SOWIE KREBS- UND AIDSKRANKE MENSCHEN			

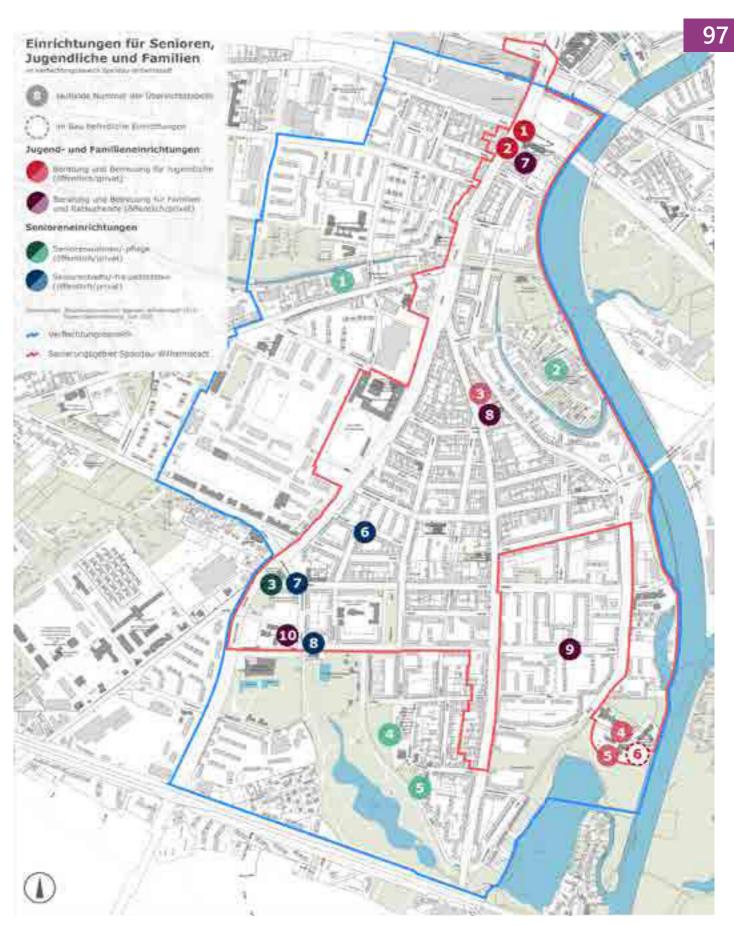
#### TABELLE 34: SENIORENEINRICHTUNGEN IM FÖRDERGEBIET UND DESSEN VERFLECHTUNGSBEREICH<sup>56</sup>

VON BERLIN

SCHEN, MELANCHTHONSTRASSE 8

A S	A SENIORENWOHNEN / -PFLEGE				
NR	BEZEICHNUNG / ADRESSE	TRÄGER DER EINRICHTUNG	KAPAZITÄTEN / PLÄTZE		
1	PFLEGEPENSION MARIELLE, SEE- BURGER STRASSE 9-11	AMBULANTER KRANKENPFLEGE- DIENST MICHAEL BETHGE GMBH	20 PLÄTZE KURZZEITPFLEGE		
2	BETHANIEN HAVELGARTEN, SPANDAUER BURGWALL 24,-29	AGAPLESION BETHANIEN DIAKONIE GGMBH	122 PLÄTZE IM BETREUTEN WOH- NEN,132 VOLLSTATIONÄRE PLÄTZE		
3	SENIORENWOHNHAUS WILHELM- STADT, ADAMSTRASSE 27-28	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	68 WOHNEINHEITEN SOWIE FREIZEIT- ANGEBOTE UND SOZIALE BETREUUNG		
4	EV. SENIORENWOHNHAUS "KIET- ZER FELD", BAUMERTWEG 11	EVANGELISCHE KIRCHENGEMEIN- DE ST. NIKOLAI IN SPANDAU	108 WOHNEINHEITEN		
5	AWO TAGESPFLEGE, GRIMNITZSTRASSE 6C	AWO KREISVERBAND SPANDAU E.V.	19 WOHNEINHEITEN UND 24 TAGESPFLEGEPLÄTZE		
B SENIORENTREFFS/-FREIZEITSTÄTTEN					
6	SENIORENTREFF "NEULAND - WIR UM 60", SPRENGELSTRASSE 15	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	33 PLÄTZE		
7	SENIORENTREFFPUNKT IM SE- NIORENWOHNHAUS WILHELM- STADT, ADAMSTRASSE 27-28	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	KEINE ANGABE		
8	SENIORENKLUB SÜDPARK, WEVERSTRASSE 38	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN	FREIZEITEINRICHTUNG MIT INTER- NETCAFÉ OHNE PLATZZAHL		

KREBS- UND AIDSKRANKE MENSCHEN



Karte Einrichtungen für Senioren, Jugendliche und Familien | 40

KOORDINATIONSBÜRO – KoSP GmbH März 2019 SPANDAU WILHELMSTADT

<sup>&</sup>lt;sup>55</sup> Bezirksregionenprofil Spandau Wilhelmstadt (2018), Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Darstellung <sup>56</sup> Bezirksregionenprofil Spandau Wilhelmstadt (2018), Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Darstellung

