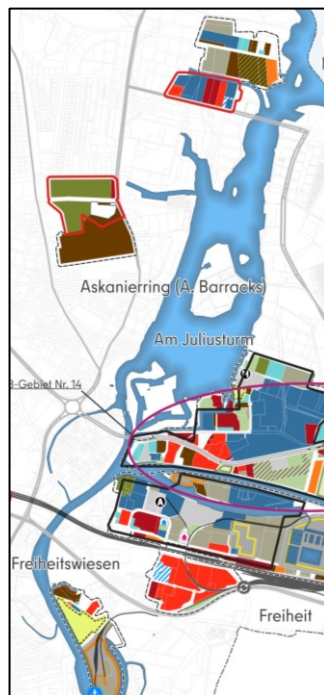



Bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Bezirk Spandau von Berlin

Executive Summary



Im Auftrag der
Wirtschaftsförderung Spandau

Erstellt mit Fördermitteln der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Wirtschaftsförderung Spandau	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	BERLIN	
---------------------------------	---	---	---------------	---

Anlass, Ziele und Methode des Wirtschaftsflächenkonzepts

Der Bezirk Spandau zählt zu den bedeutenden Berliner Wirtschaftsstandorten mit einer starken industriellen Tradition und einer wachsenden Rolle für technologieorientierte Unternehmen. Bedeutende Produktionsstandorte wie Siemensstadt oder das Industriegebiet Am Juliusturm prägen weiterhin das wirtschaftliche Profil des Bezirks. Gleichzeitig steigt der Druck auf gewerbliche Flächen durch konkurrierende Nutzungen. Anforderungen an Flächen und Infrastruktur durch die Unternehmen und andere Nutzer verändern sich. Vor diesem Hintergrund verfolgt das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) das Ziel, die wirtschaftlichen Potenziale des Bezirks langfristig zu sichern, Flächen für gewerbliche Nutzungen strategisch weiterzuentwickeln und Nutzungskonflikte frühzeitig zu adressieren. Das Konzept konkretisiert die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft auf bezirklicher Ebene und dient als strategische Grundlage für Verwaltung und Politik.

Die Erarbeitung des WiKo erfolgte in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten. Zunächst wurden eine umfassende Bestandsanalyse der gewerblichen Flächen sowie eine Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs durchgeführt. Ergänzend wurden eine Unternehmensbefragung, Workshops mit lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie weitere Beteiligungsformate umgesetzt. Auf dieser Grundlage wurden Leitlinien für die Wirtschaftsflächenentwicklung formuliert und daraus räumliche Strategien, Handlungsfelder sowie konkrete Maßnahmen abgeleitet. Das Konzept soll nach Beschluss durch das Bezirksamt als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als strategische Entscheidungsgrundlage dienen.

Bestandsanalyse und Flächenbedarf

Die Analyse zeigt eine weiterhin dynamische sozioökonomische Entwicklung im Bezirk. Zwischen 2006 und 2019 wuchs die Bevölkerung um rund 13 % (+28.261 Einwohner); bis 2040 wird ein weiteres Wachstum von etwa 4,9 % erwartet. Parallel dazu stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich. Die Beschäftigungsquote lag 2025 bei 62,1 % und damit über dem Berliner Durchschnitt von 60,4 %.

Die im Wirtschaftsflächenkonzept betrachtete gewerblich geprägte Flächenkulisse umfasst insgesamt 824,8 Hektar brutto. Nach Abzug von Verkehrs- und sonstigen nicht nutzbaren Flächen ergibt sich eine Netto-Flächenkulisse von 667,3 Hektar, verteilt auf zehn gewerbliche Standorte im Bezirk. Die größten Standorte sind Siemensstadt mit 198,1 Hektar (das entspricht 29,7 % der netto-Flächenkulisse), Freiheit/Freiheitswiesen mit 118,9 Hektar sowie Klosterfelde mit 98,3 Hektar.

Die aktuelle Flächennutzung wird deutlich vom Verarbeitenden Gewerbe geprägt, das insgesamt 170,5 Hektar bzw. 29 % der gewerblich genutzten Flächen belegt, wobei industrielle Großstandorte wie Siemens und BMW großen Anteil an diesen Flächen haben. Weitere wichtige Nutzungen sind Ver- und Entsorgung (95,8 Hektar), Logistik (88,5 Hektar) sowie sonstige gewerbliche Dienstleistungen (68,1 Hektar).

Ungenutzt verbleiben 36,1 Hektar Fläche (davon 32,6 Hektar unbebaut), unter Berücksichtigung einzelner zwischengenutzter Flächen, von Baustellen und von

Aktivierungshemmnissen ergibt sich ein Flächenpotenzial von insgesamt 38,4 Hektar, davon 29,2 Hektar, die kurzfristig und ohne größeren Aufwand aktivierbar sind.

Dem gegenüber steht ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für den Zeitraum 2026-2040 von rund 75 Hektar bzw. etwa 5 Hektar pro Jahr. Damit übersteigt der potenzielle Bedarf das kurzfristig verfügbare Flächenangebot deutlich.

Strategische Leitlinien der Wirtschaftsflächenentwicklung

Aus der Analyse wurden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Wirtschaftsflächen abgeleitet. Diese verfolgen das Ziel, den Wirtschaftsstandort Spandau zu stärken, ein bedarfsgerechtes Flächenangebot zu sichern und die Nutzung der vorhandenen Flächen effizienter zu gestalten. Weitere Leitlinien betreffen die Festlegung von Nutzungsprioritäten, die Verbesserung der Standortqualität, die Förderung von Kooperationen zwischen Wirtschaft und Verwaltung sowie die Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutzzielen. Auch die Unterstützung handwerklicher und gewerbeaffiner Dienstleistungen sowie die Sicherung innerstädtischer Produktionsstandorte spielen eine wichtige Rolle.

Ziel- und Handlungskonzept

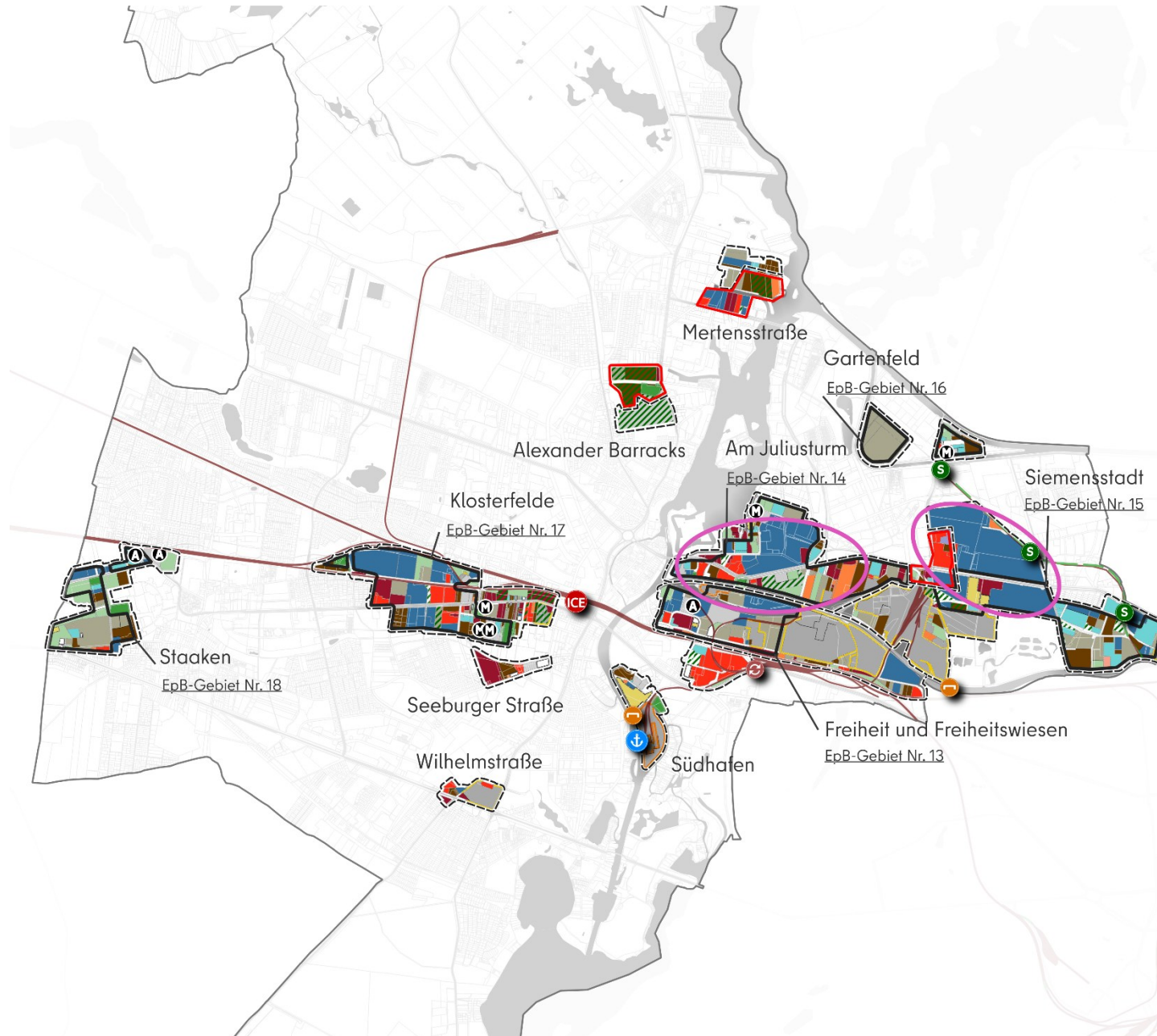
Auf Grundlage dieser Leitlinien formuliert das Wirtschaftsflächenkonzept räumliche Strategien für die Entwicklung der Gewerbestandorte. Dazu gehören insbesondere die aktive Sicherung bestehender Gewerbeflächen, die Nachverdichtung bereits genutzter Standorte, die Revitalisierung untergenutzter Flächen sowie die Neuentwicklung geeigneter Potenzialflächen.

Darüber hinaus werden Profilbereiche für unterschiedliche wirtschaftliche Schwerpunkte definiert, darunter innovative Produktionsstandorte, Logistik- und Infrastrukturstandorte und urbane Gewerbestandorte.

Eine Besonderheit stellt der Profilbereich „innovativer Produktionsschwerpunkt IKT“ dar, in dessen Bereich rund um den Zukunftsort „Siemensstadt Square“ einerseits die besondere Lagegunst für forschungsintensive Unternehmen ausgenutzt und gleichzeitig das Risiko des erhöhten Umnutzungsdrucks durch gewerbegebietsfremde Nutzungen abgewehrt werden soll. Im Profilbereich „Energie und Wärme“, sollen sich mehrere energieintensive Nutzer durch innovative Projekte zur nachhaltigen Abwärmenutzung weiter vernetzen und den Standort in diesem Bereich nachhaltig profilieren.

Zur Umsetzung dieser Strategien benennt das Handlungskonzept mehrere Handlungsfelder. Dazu gehören insbesondere die Sicherung von Flächen für Industrie und Gewerbe, die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete, die Verbesserung der Infrastruktur, die Förderung nachhaltiger und flächensparender Standortentwicklung sowie eine stärkere Koordination zwischen Verwaltung, Wirtschaft und - je nach Profilierungsbereich - weiteren Akteuren. Die Maßnahmen werden nach Priorität bewertet und bilden eine Grundlage für zukünftige Planungs- und Entwicklungsentscheidungen im Bezirk (siehe Maßnahmentabelle unten).

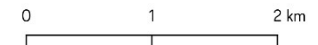
Bestandserfassung: Flächennutzung (Plan 1)



WiKo Spandau | Übersicht

Bestandserfassung: Flächennutzung (Plan 1)

- Verarbeitendes Gewerbe
 - Baugewerbe
 - sonstige gewerbliche Dienstleistung
 - Büro-Dienstleistung
 - Spedition / Logistik
 - Tankstelle / Kfz-Handel
 - Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter
 - Sondergebiet mit gewerbl. Charakter (Hafengebiet)
 - Gewerbe mit gemischter Struktur
 - Wissenschaft / Forschung
 - Einzelhandel
 - kommerzielle Freizeitnutzung
 - sonstige Nutzung, z.B. Wohnen
 - sonstige Nutzung Grün
 - Erschließungsfläche
 - Baustelle
 - ungenutzt - bebaut
 - ungenutzt - unbebaut
 - gering genutzt
- Standortkennzeichnung
- gewerbliche Baufläche FNP
 - EpB-Kulisse (Stand: STEP 2040)
 - außerhalb der gewerblichen Baufläche FNP
 - Innovationskern / Zukunftsort
- Sonstige besondere Standortmerkmale
- A M Gewerbehof (A = Altbau, M = moderner Bautyp)
 - ICE U S übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (Bestand und Planung)
 - S Reaktivierung Siemensbahn

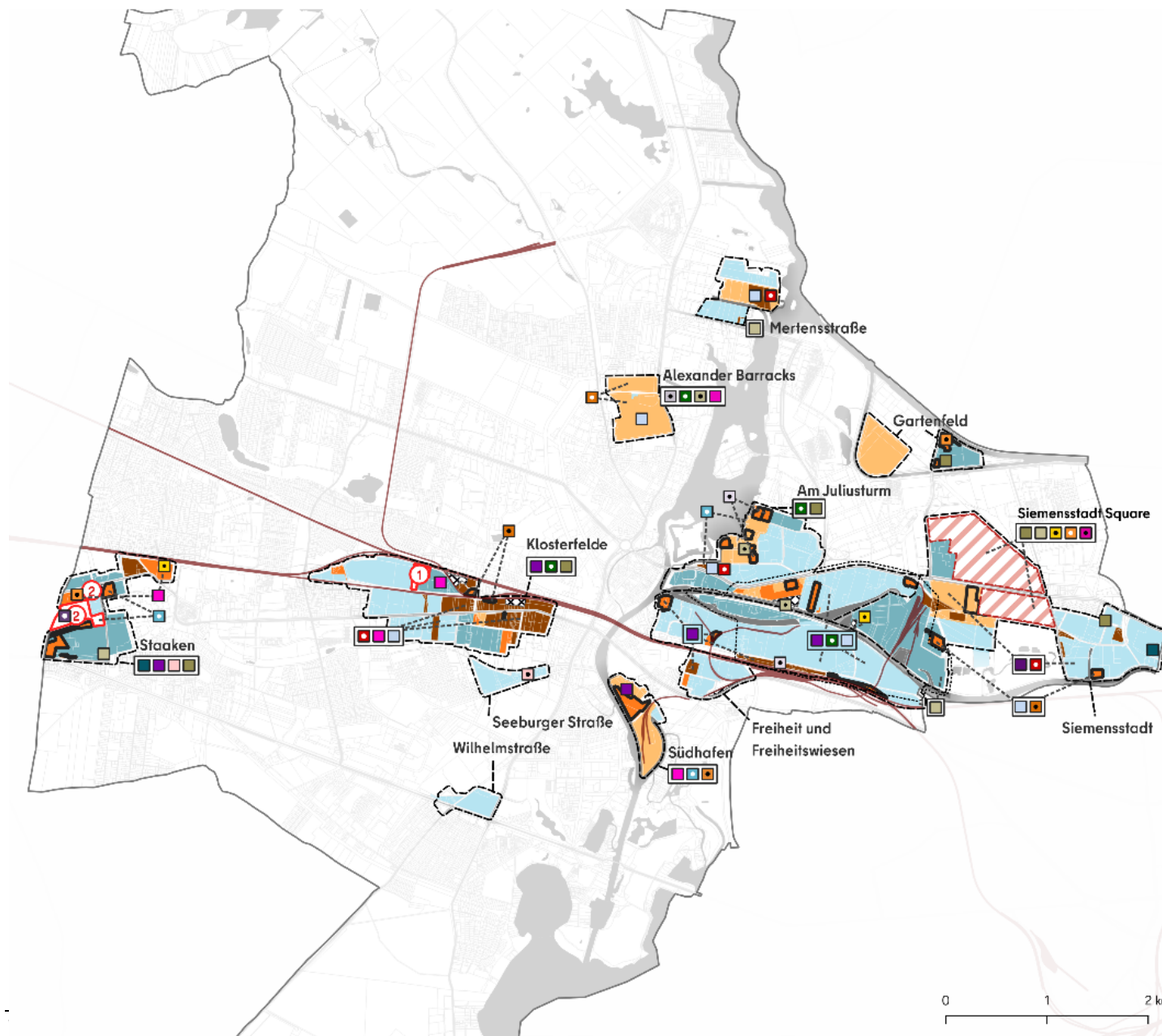


regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, Berlin-Partner, eigene Erfassung und Darstellung.

regio

Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)



WiKo Spandau | Übersicht

Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen (Plan 4)

Räumliche Strategien

- Bestandspflege
- aktive Sicherung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Neuentwicklung
- davon kurz- bis mittelfristig aktivierbar
- Planung durch Senat: nachrichtliche Übernahme
- Profilbereich Energie und Wärme (aus Plan 3)
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Dissensfläche, nummeriert

Instrumente und Maßnahmen

planerisch-rechtliche Maßnahmen

- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität
- B-Plan-Verfahren
- ggf. Änderung FNP (Prüfauftrag)
- Prüfauftrag / Machbarkeitsstudie / Konzept
- Grundstücksneuordnung
- Parzellierung (Teilung von Flächen)
- Standorte in Nutzungsmischung sichern
- Aktivierung von Verdichtungspotenzialen

kommunikativ-koordinierende und sonstige Maßnahmen

- Ansprache von Eigentümern / Nutzern
- privates Gebietsmanagement (Shared Services)
- Kooperation über Bezirks- bzw. Landesgrenze
- Leuchtturm / Modellprojekt
- aktive Vermarktung
- Flächenausfall ausgleichen

Infrastrukturmaßnahmen

- stadtfachliche Erschließung
- Straßenerschließung (Ausbau/Aufwertung)
- ÖPNV-Erschließung
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur
- Blau-grüne Erschließung

regioteam

Kartendaten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirksamt Spandau von Berlin, eigene Erfassung und Darstellung, regio team, Stand 03/03/2026

Standortpässe und Maßnahmenübersicht

Die räumliche Konkretisierung der Strategien erfolgt in Form von zehn Standortpässen, die die wichtigsten Gewerbestandorte des Bezirks detailliert beschreiben (siehe separates Dokument). Für jeden Standort werden Flächennutzung, Planungssituation, Entwicklungsperspektiven sowie Chancen und Hemmnisse dargestellt. Ergänzend wird der Handlungsbedarf bewertet und den entsprechenden Maßnahmenfeldern des Handlungskonzepts zugeordnet. Diese standortbezogene Darstellung dient als Grundlage für die Priorisierung von Entwicklungsmaßnahmen und für die operative Umsetzung des Wirtschaftsflächenkonzepts.

Maßnahmentabelle nach Standorten und Kategorien mit Priorisierung

Handlungskonzept örtlich-konkrete Maßnahmen mit Priorisierung:		Planerische und rechtliche Maßnahmen			Kommunikative und koordinierende Maßnahmen			Infrastrukturelle Maßnahmen		
		B-Plan-Verfahren FNP-Änderung	Prüfauftrag Machbarkeitsstudie Aktivierung	Parzellierung Neuordnung Aktivierung	Ansprache Eigentümer	Kooperation mit anderen Bezirken bzw. Gemeinden	Profilierung aktive Vermarktung Leuchtturmprojekte	Stadttechnische Erschließung	Erschließung MIV ÖPNV Fuß- und Radwege	Blau-grüne Infrastruktur
Standorte:										
01	Siemensstadt	+++	+++	+	+++	+	+++	++	++	
02	Am Juliesturm		++	+	+			++	++	+
03	Freiheit und Freiheitswiesen		++	+	+			++	++	
04	Südhafen	+	+				+			++
05	Seeburger Str. und Wilhelmsstr.			+						
06	Klosterfelde	++	+++	+	+		+		+	
07	Staaken	++	++	+		+	+		++	+
08	Alexander Barracks	+		+	+			+	+	
09	Mertensstraße			+	+				+	
10	Gartenfeld						+		++	

Maßnahmen mit +++ höchster Priorität, ++ hoher Priorität, + mittlerer Priorität | Quelle: **regioteam** 2025.

Das Büro **regioteam** ist Anfang 2022 aus dem Zusammenschluss der Büros für Städtebau und Stadtforschung Spath+Nagel und regioconsult - Konzepte für Politik und Wirtschaft - hervorgegangen. Unser Portfolio umfasst Leistungen zu Fragestellungen rund um Stadt, Planung und Wirtschaft. Unser multidisziplinär ausgerichtetes Team bringt Kompetenz und über 30 Jahre Erfahrung in allen Bereichen der räumlichen Planung bzw. der stadt- und regionalwirtschaftlichen Analysen in Berlin und auch bundesweit in Ihr Projekt ein.

regioteam Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft

Bundesplatz 8 Fon +49 30 78959451 www.regioteam-berlin.de
10715 Berlin Fax +49 30 78959459 post@regioteam-berlin.de



Besuchen Sie auch unser Blog zu aktuellen Themen rund um Stadt und Wirtschaft:

blog.stadtundwirtschaft.de