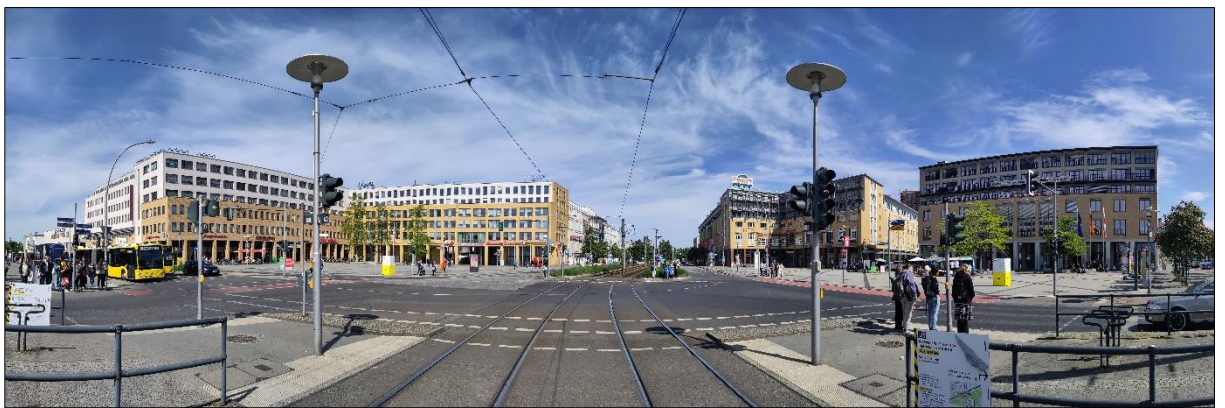


# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Untersuchungsraum "Helle Mitte" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

## Bericht





# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Untersuchungsraum "Helle Mitte" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Schlussbericht

## Auftraggeber

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Sabine Antony, Städtebauförderung  
Katja Brandt, Stadtplanung  
Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin

## Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

## Bearbeitung

Udo Dittfurth, Paul-Martin Richter

## Mitarbeit

Ulrike Lange, Katja Scheinig, Dirk Spender

## Layout

Anna Luxat

Im Zusammenwirken mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abt. IV - Referat Städtebauförderung

Dagmar Kappel

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

## Stand

Februar 2025

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	11
1.1	Anlass und Ziel	11
1.2	Herangehensweise	12
2	Analyse und Bewertung	13
2.1	Lage im Raum	13
2.2	Stadtbild und Stadtstruktur	14
2.2.1	Bauliche Entwicklung und Nutzungsstruktur	14
2.2.2	Denkmalschutz	22
2.2.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	25
2.2.4	Vorhandene Förderkulissen	30
2.2.5	Gebäudezustand und Energieversorgung	31
2.2.6	Resümee und Handlungsbedarfe	35
2.3	Bevölkerungsstruktur	37
2.3.1	Demografische Entwicklung	38
2.3.2	Soziale Entwicklung	42
2.3.3	Resümee und Handlungsbedarfe	46
2.4	Wohnraumstruktur	47
2.4.1	Eigentumsverhältnisse	47
2.4.2	Wohnraum- und Haushaltsstruktur	50
2.4.3	Mietenentwicklung	54
2.4.4	Baupotenziale	54
2.4.5	Resümee und Handlungsbedarfe	56
2.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	57
2.5.1	Kindertagesbetreuung	57
2.5.2	Schulinfrastruktur	59
2.5.3	Öffentliche Sportanlagen	60
2.5.4	Kinder- und Jugendsozialarbeit	62
2.5.5	Kulturelle und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen	63
2.5.6	Resümee und Handlungsbedarfe	65
2.6	Lokale Wirtschaft	68
2.6.1	Unternehmensbesatz und Leerstandssituation	70
2.6.2	Lokale Netzwerke, Kooperationsstrukturen	73
2.6.3	Resümee und Handlungsbedarfe	77
2.7	Verkehr/Mobilität	79
2.7.1	Motorisierter Individualverkehr	79
2.7.2	Fuß- und Radverkehr	81
2.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	84
2.7.4	Resümee und Handlungsbedarfe	86
2.8	Grünflächen, Umwelt und Stadtklima	88
2.8.1	Siedlungsnah und wohnungsnah Grünflächen, Grünverbindungen	88
2.8.2	Öffentliche Spielplätze	91

2.8.3	Umweltbelange	93
2.8.4	Stadtklima	95
2.8.5	Resümee und Handlungsbedarfe	101
3	Abstimmungs- und Beteiligungsprozess	102
3.1	Öffentliche Beteiligung	105
3.2	Behördenbeteiligung	109
4	Stärken-Schwächen-Profil	110
4.1	Plandarstellung Stärken	115
4.2	Plandarstellung Schwächen	117
5	Leitbild und Entwicklungsziele	119
5.1	Städtebauliches und funktionales Leitbild als Vision für die Gebietsentwicklung	120
5.2	Entwicklungsziele, umgesetzt in Handlungsfelder	122
5.3	Plandarstellung Städtebauliches und funktionales Leitbild	129
6	Maßnahmen- und Umsetzungskonzept	131
6.1	Schlüsselmaßnahmen	133
6.2	Gebietsabgrenzung der LZQ-Förderkulisse	136
6.3	Ausblick zur Umsetzung	138
6.4	Maßnahmenübersicht	140
6.5	Plandarstellung Maßnahmen LZQ	145
6.6	Plandarstellung Maßnahmen gesamt	147
	Anhang	149

## Abbildungen

	Seite
Abb. 1: ISEK-Untersuchungsraum mit Herleitung der Kulisse (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))	11
Abb. 2: Großräumige Einbindung (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ Karte von Berlin 1:5.000 (K5, Farb-Ausgabe))	13
Abb. 3: Gut Hellersdorf im Jahr 1972, umgeben von Feldern (HistoMap Berlin)	14
Abb. 4: Gut Hellersdorf inmitten der neuen Großsiedlung Hellersdorf im Jahr 1993, noch ohne Zentrum (HistoMap Berlin, Zugriff am 24.4.2024)	15
Abb. 5: Siegerentwurf Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf (Böttcher & Brandt, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)	16
Abb. 6: Modell des überarbeiteten Siegerentwurfs Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf (Böttcher & Brandt, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)	17
Abb. 7: Zentrum Helle Mitte, Visualisierung 1997 (Yadegar Asisi, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)	17

Abb. 8:	Lageplan Gut Hellersdorf, Gebäude in Realisierung (Haus 13, Quartiersgarage), Gebäude in Planung/angedacht: Haus 2-3, Haus 5, Haus 11-2 (GESOBAU AG)	19
Abb. 9:	Perspektive des 1. Preises zum Wettbewerb Alice-Salomon-Platz (Bruun & Möllers GmbH & Co KG)	20
Abb. 10:	Geschossflächenzahl (GFZ), Stand 2019 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	21
Abb. 11:	Grundflächenzahl (GRZ), Stand 2019 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	21
Abb. 12:	Denkmalkarte Berlin, Stand 2024 (Geoportal Berlin)	22
Abb. 13:	Luftbild Gut Hellersdorf 2024 (Geoportal Berlin, digitale farbige TrueOrthophotos 2024)	23
Abb. 14:	U-Bhf. Hellersdorf 2023/24 (Foto: Planergemeinschaft)	25
Abb. 15:	Flächennutzungsplan Berlin 2015, Arbeitskarte 2024 (Geoportal Berlin)	26
Abb. 16:	Grundplan, Nutzungskonzeption, BEP Hellersdorf, Arbeitsstand 2022 (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)	26
Abb. 17:	Bebauungspläne im Überblick (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))	27
Abb. 18:	Bebauungsplan XXIII-7 Helle Mitte, Planzeichnung (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt)	28
Abb. 19:	Bebauungsplan 10-45 Gut Hellersdorf, Planzeichnung Blatt 1 und Blatt 2 (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt)	29
Abb. 20:	Vorhandene Kulissen der Städtebauförderung (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))	31
Abb. 21:	Photovoltaik-Potenzial, Stand 2021 (Umweltatlas Berlin)	35
Abb. 22:	Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - neuer Stand ab 01.01.2021, Bezirkskarte Marzahn-Hellersdorf (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	37
Abb. 23:	Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf, Kartenausschnitt (SenStadt Ref. IA: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023)	46
Abb. 24:	Landeseigene Wohnungsbestände nach Wohnungsbaugesellschaften, Stand 12/2023 (SenStadt Ref. I A)	48
Abb. 25:	Berliner Landesgrundvermögen (Geoportal Berlin, Zuarbeit Bezirksamt-Marzahn-Hellersdorf)	49
Abb. 26:	Wohnungsneubau im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld seit 2019 (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)	50
Abb. 27:	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 - Große Wohnungsbaupotenziale (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)	55
Abb. 28:	Kitaausbauprogramm - Ergebnisse Förderatlas 2023 (SenBJF V C, Gesamtjugendhilfeplanung)	58

Abb. 29: Einschulungsbereiche mit Bezug zum Untersuchungsraum (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)	59
Abb. 30: Standorte sozialer Infrastruktur im Untersuchungsraum und umgebender "Ring" an sozialer Infrastruktur (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)	66
Abb. 31: Zentraler Versorgungsbereich Helle Mitte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 (BA Marzahn-Hellersdorf)	69
Abb. 32: Anteile einzelner Branchenkategorien am Gesamtgewerbebesatz (links: EG + OG; rechts: ausschließlich EG)	71
Abb. 33: Karte: Branchenverteilung im Jahr 2023 inkl. Leerstand nach Blöcken (313 erfasste Einheiten gesamt)	71
Abb. 34: Netzhierarchie des übergeordneten Straßennetzes (Geoportal Berlin)	80
Abb. 35: Instandhaltungsmängel im Straßenraum (Fotos: Planergemeinschaft)	81
Abb. 36: Kfz-orientierte Straßenräume in der Hellen Mitte 2023/2024 (Fotos: Planergemeinschaft)	81
Abb. 37: Aktuelles Radverkehrsnetz (Geoportal Berlin)	82
Abb. 38: Konfliktplan Verkehrsuntersuchung Alice-Salomon-Platz 2023-2024 (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH)	84
Abb. 39: ÖPNV-Erschließungslücken (Mobilitätskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020, Ausschnitt Karte 14; Erschließungslücke = Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 400 m)	85
Abb. 40: Unattraktiver Zugang zum U-Bahnhof, Straßenbahntrasse mit Barrierewirkung (Fotos: Planergemeinschaft)	86
Abb. 41: Landschaftsprogramm: Landschaftsbild (Programmplan) (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	89
Abb. 42: Teilweise attraktive Wegeführung und idyllischer Bewuchs im Regine-Hildebrandt-Park (links), teilweise erneuerungsbedürftige Wegeführung und funktionale Defizite im Kurt-Julius-Goldstein-Park (rechts) (Fotos: Planergemeinschaft)	90
Abb. 43: Skate-Bowl im Regine-Hildebrandt-Park (Foto: Planergemeinschaft)	92
Abb. 44: Spielplatzversorgung - öffentlich nach Versorgungseinheiten (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)	92
Abb. 45: Klimamodell Berlin. Klimaanalysekarte 2015 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	96
Abb. 46: Klimamodell Berlin. Planungshinweise Stadtklima 2015 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	97
Abb. 47: Hitzekartierung QM-Gebiete Hellersdorf 2024 (L.I.S.T. GmbH, Projekt Heißes Hellersdorf)	98
Abb. 48: Versiegelung 2021 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	99
Abb. 49: Starkregenhinweiskarte (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	100
Abb. 50: Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Geoportal Berlin, Umweltatlas)	100
Abb. 51: Einladungsflyer zur ersten ISEK-Beteiligung, Vorderseite (Foto: Planergemeinschaft)	105

Abb. 52: Einladungsflyer zur zweiten ISEK-Beteiligung, Vorderseite (Foto: Planergemeinschaft)	107
Abb. 53: ISEK-Untersuchungsraum (grau gestrichelt) mit Abgrenzung der Förderkulisse der LZQ-Maßnahmen (rot)	137

## Tabellen

	Seite
Tab. 1: Handlungsbedarf bei öffentlichen Einrichtungen	33
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2017-2022 im räumlichen Vergleich	38
Tab. 3: Übersicht der Altersgruppen 2022 (Anteile in Prozent)	39
Tab. 4: Entwicklung der Altersgruppen 2017-2022 (Zu- bzw. Abnahme in Prozent)	39
Tab. 5: Bevölkerungsprognose 2021-2040 im räumlichen Vergleich	40
Tab. 6: Entwicklung der Altersgruppen 2021-2040 im räumlichen Vergleich (Zu- bzw. Abnahme in absoluten Zahlen und in Prozent)	40
Tab. 7: Anzahl Einwohner*innen (EW) mit Migrationshintergrund und Anzahl Ausländer*innen 2017-2022	41
Tab. 8: Anteil Migrationshintergrund und Ausländeranteil 2017-2022 (Zuwachs bzw. Rückgang in Prozent)	42
Tab. 9: Monitoring Soziale Stadtentwicklung: Index-Indikatoren, Entwicklung 2018 - 2022	43
Tab. 10: Monitoring Soziale Stadtentwicklung: Kontext-Indikatoren 2018 und 2020 (Auswahl)	44
Tab. 11: Anteil städtischer Wohnungen 2018 und 2020	48
Tab. 12: Wohnungsneubau im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld seit 2019	51
Tab. 13: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen 2011 und 2022	52
Tab. 14: Wohnungsgröße 2022 nach Anzahl von Räumen	52
Tab. 15: Entwicklung der Anzahl an Wohnräumen und Wohnfläche je EW 2018 und 2020	53
Tab. 16: Haushaltsstruktur im räumlichen Vergleich	53
Tab. 17: Mietpreisentwicklung 2018 und 2023 (vereinfachte Darstellung)	54
Tab. 18: Kitas innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsraums	57
Tab. 19: Schulsportanlagen innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsraums	60
Tab. 20: Branchenverteilung und Leerstand im Stadtteilzentrum Helle Mitte 2023	70
Tab. 21: Spiel- und Bolzplätze im Umfeld des Untersuchungsraums	93
Tab. 22: Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Helle Mitte und des Guts Hellersdorf 2016-2024	102
Tab. 23: Schlüsselmaßnahmen im Fördergebiet Helle Mitte, geordnet nach Handlungsfeldern, mit laufender Nummer gemäß LZQ- Maßnahmenliste	135
Tab. 24: ISEK Helle Mitte - Tabellarische Maßnahmenübersicht LZQ	140



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll der Aufwertung und baulichen Weiterentwicklung des in den vergangenen Jahren von negativen Entwicklungstrends und Funktionsverlusten gekennzeichneten Stadtteilzentrums Helle Mitte einen Rahmen und Perspektiven geben. Es schafft konkrete, langfristig wirksame und abgestimmte Lösungsansätze für eine Vielzahl an städtebaulichen und funktionalen Defiziten und Anpassungserfordernissen. Regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Das ISEK ist Grundlage für den Fördermitteleinsatz im Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren und Quartiere" (LZQ), in der angedachten Förderkulisse Lebendiges Zentrum Helle Mitte. Diese soll auf Grundlage des ISEKs als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB festgelegt werden. Nach § 171a Abs. 1 BauGB sind Stadtumbaumaßnahmen einheitlich und zügig durchzuführen. Im vorliegenden Fall wird von einer Frist von 12 (Programm-)Jahren ausgegangen. Übergeordnetes Ziel ist eine schrittweise funktionale, städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung der Hellen Mitte als wirtschaftlich tragfähiges und attraktives Stadtteilzentrum. Das ISEK wird dazu als zentrales Planungs- und Steuerungsinstrument dienen. Ein besonderes Augenmerk gilt der Herausarbeitung der Doppelpoligkeit des modernen Zentrums Helle Mitte und des denkmalgeschützten Stadtguts Hellersdorf als zentraler Bereich des neuen Wohnquartiers Gut Hellersdorf. Es gilt nicht nur, den Bestand aufzuwerten und zu revitalisieren, sondern auch die unvollendeten Bereiche weiterzudenken und dadurch neue Dynamik zu erreichen.

Der Zuschnitt des Untersuchungsraums leitet sich ab aus dem definierten Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Helle Mitte, der Abgrenzung des Denkmalensembles Gut Hellersdorf, ergänzt um angrenzende Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.<sup>1</sup> Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 56 ha. Expliziter Bestandteil des Untersuchungsauftrags ist es, die Abgrenzung der künftigen Förderkulisse zu überprüfen.

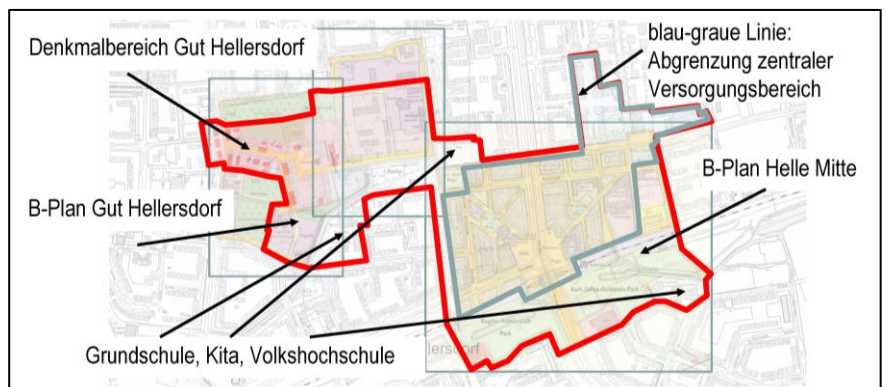


Abb. 1: ISEK-Untersuchungsraum mit Herleitung der Kulisse (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))

<sup>1</sup> Vgl. hierzu die Abbildungen 12 und 18 sowie 31 in diesem Bericht

## 1.2 Herangehensweise

Die ISEK-Erarbeitung orientiert sich an den vorliegenden Leitfäden zur Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte.<sup>2</sup> Die Analyse der städtebaulichen und planerischen Ausgangssituation und Rahmenbedingungen stellt den ersten Baustein der Herleitungskette für die Begründung geplanter (Förder-) Vorhaben dar.

Das Untersuchungsgebiet wird - unter Einbeziehung äußerer Entwicklungsbedingungen - umfassend und zugleich differenziert analysiert (Kap. 2). Bereits vorliegende Ergebnisse und Erkenntnisse aus unterschiedlichen formellen und informellen Planungen und Beteiligungsverfahren bieten gute Anknüpfungspunkte für die Untersuchung. Folgende Gesichtspunkte finden bei der Bearbeitung besonders Beachtung:

- Fokussierung auf Datenerhebungen und -auswertungen, die geeignet sind, Ziele und Maßnahmen eines integrierten Stadtentwicklungsprozesses und ggf. anderer geeigneter Steuerungsinstrumente zur städtebaulich funktionalen Stabilisierung und Entwicklung abzuleiten und zu begründen,
- Analyse und Herausarbeitung von Ansatzpunkten, die den Einsatz ggf. weiterer Fördermöglichkeiten oder möglicher Mittel Dritter unterstützen können, z.B. hinsichtlich energetischer Sanierung, Klimaschutz/Klimaanpassung,
- enge Einbeziehung von lokalen Akteuren und Fachämtern,
- (themenspezifisch) Wahl des räumlichen Umgriffs der Datenerhebung und -analyse, die eine Überprüfung der Abgrenzung der Förderkulisse ermöglicht.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets herausgearbeitet (Kap. 3). Im Rahmen des zweiphasigen Beteiligungsprozesses werden Zwischenergebnisse mit der Öffentlichkeit und den Fachämtern rückgekoppelt (Kap. 4). Die gesammelten Erkenntnisse und Ergebnisse werden in einem Leitbild für die Standortentwicklung (Kap. 5) und einem Maßnahmenkonzept (Kap. 6) zusammengeführt. Hierbei werden sektorale und räumliche Entwicklungsziele im Abgleich mit übergeordneten Zielen und unter Berücksichtigung von (Querschnitts-)Themen, wie Klimaschutz und Klimaanpassung, formuliert und mit konkreten Maßnahmen untersetzt. Ergebnisse des Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses werden berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> BMWStB 2023: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Bzw. SenStadt 2023: Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere - Anforderungen an das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

## 2 Analyse und Bewertung

### 2.1 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt am nordöstlichen Rand Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das in den 1990er Jahren errichtete Zentrum für den heutigen Ortsteil Hellersdorf und das historische Stadtgut bilden dabei städtebauliche Kontraste inmitten der in industrieller Großbauweise errichteten Wohnsiedlung Hellersdorf. Diese wiederum ist gerahmt von großzügigen Landschaftsräumen der Hönower Weiherkette im Norden sowie dem Wuhletal mit Kienberg und den Gärten der Welt im Westen. Südlich des Stadtteilzentrums verläuft der Hellersdorfer Hauptgraben in einer Senke von der Wuhle bis nach Hönow. Er teilt das Baugebiet der Großsiedlung und bildet einen zentralen Grünzug, in dessen Einschnitt die U-Bahntrasse der Linie U 5 verläuft.

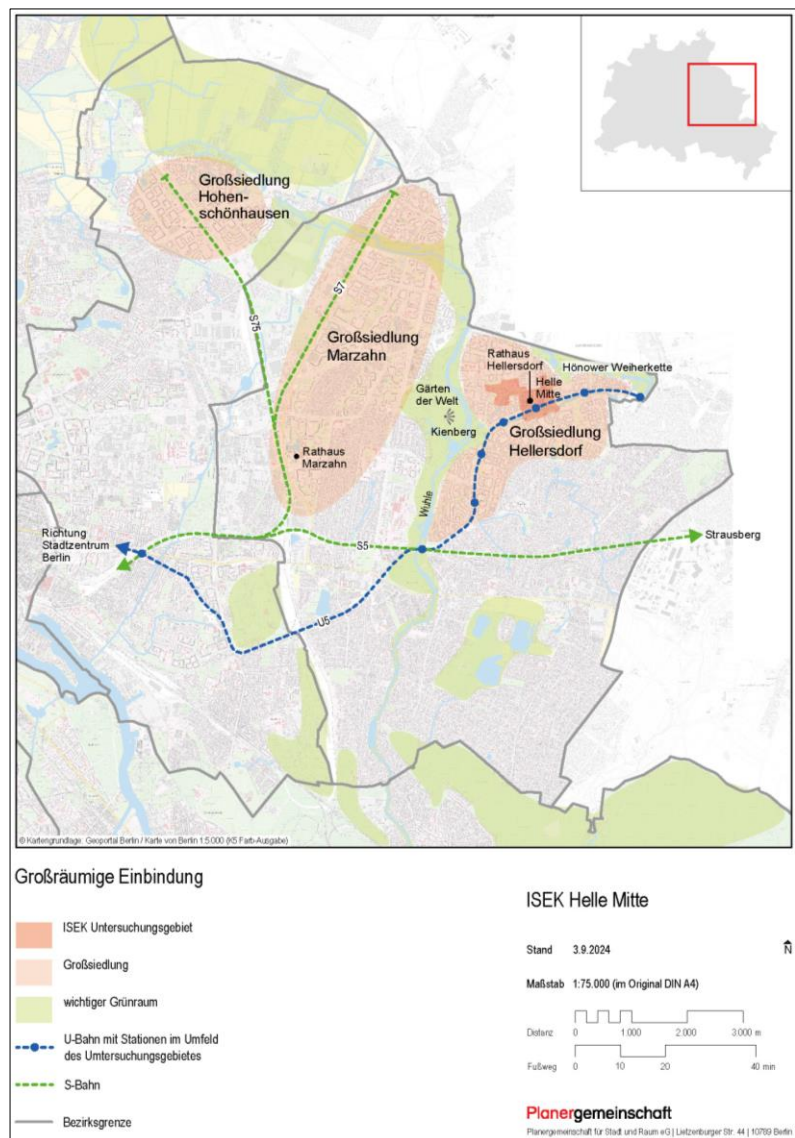


Abb. 2: Großräumige Einbindung (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ Karte von Berlin 1:5.000 (K5, Farb-Ausgabe))

## 2.2 Stadtbild und Stadtstruktur

### 2.2.1 Bauliche Entwicklung und Nutzungsstruktur

#### Bauliche Entwicklung bis 1989

Westlich des heutigen Stadtteilzentrums am Alice-Salomon-Platz befindet sich der historische Siedlungskern Hellersdorfs. Die ältesten Siedlungszeugnisse aus der Zeit um 1200 wurden am U-Bhf. Cottbusser Platz nachgewiesen. Die erste urkundliche Erwähnung des nordöstlich von Berlin gelegenen "Helwichtorpp" stammt aus dem 14. Jh. Als Weiler bzw. Ritterhof mit nur wenigen Häusern inmitten von Feldern blieb das Dorf bis ins 19. Jh. praktisch unverändert. In der ersten Hälfte des 19. Jh. wurde es zum Rittergut ausgebaut.

Eine einschneidende Veränderung der umgebenden Landschaft brachte die Anlage von Rieselfeldern und Dämmen 1893 mit sich. Erst 1960 wurden sie wieder aufgehoben. Bereits zu Beginn des 20. Jh. wurde das Feld- und Waldgebiet parzelliert und es entstanden die südlich und östlich der heutigen Großwohnsiedlung Hellersdorf angrenzenden Einfamilienhausgebiete. Bis zum Beginn der Bauarbeiten für die Großsiedlung Hellersdorf dienten die übrigen Felder vorwiegend dem Gemüseanbau.

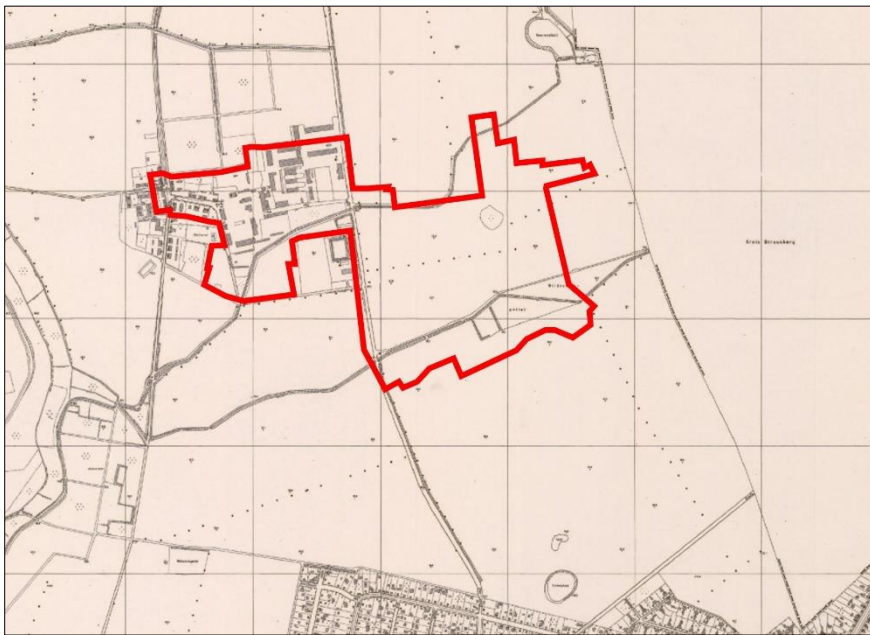


Abb. 3: Gut Hellersdorf im Jahr 1972, umgeben von Feldern (HistoMap Berlin)

Die noch in Teilen erhaltene Kastanienallee, ein historischer Feldweg in Nord-Süd-Richtung mit altem Linden- und Ahornbestand, ist ein wichtiges Strukturelement der heutigen Siedlung: Straßenachsen, Fußgängerzonen und Sichtbeziehungen orientieren sich am historischen Verlauf der Allee. "Kommunikationsweg" wurde die Kastanienallee früher genannt. Sie führte vom südlich gelegenen Einfamilienhausgebiet durch das Dorf Hellersdorf direkt auf den Kirchturm des Dorfs Eiche zu.

Mit dem Wohnungsneubau in Hellersdorf wurde die nach dem zweiten Weltkrieg eingeleitete Urbanisierung des Ost- und Nordostrums Berlins umfangreich weitergeführt. Nach einem Beschluss des Ostberliner Magistrats begannen im Jahr 1985 die Arbeiten für den Bau der Großsiedlung Hellersdorf, die bereits 1989 weitgehend abgeschlossen wurden. Ebenfalls im Jahr 1989 erfolgte die Inbetriebnahme der Erweiterung der heutigen U-Bahnlinie 5. Die Großsiedlung war somit bis nach Hönow und an den Alexanderplatz angeschlossen. Für das noch größtenteils unbebaute Zentrum gab es bereits erste Planungen, die bis zur Wende jedoch nicht mehr umgesetzt wurden.

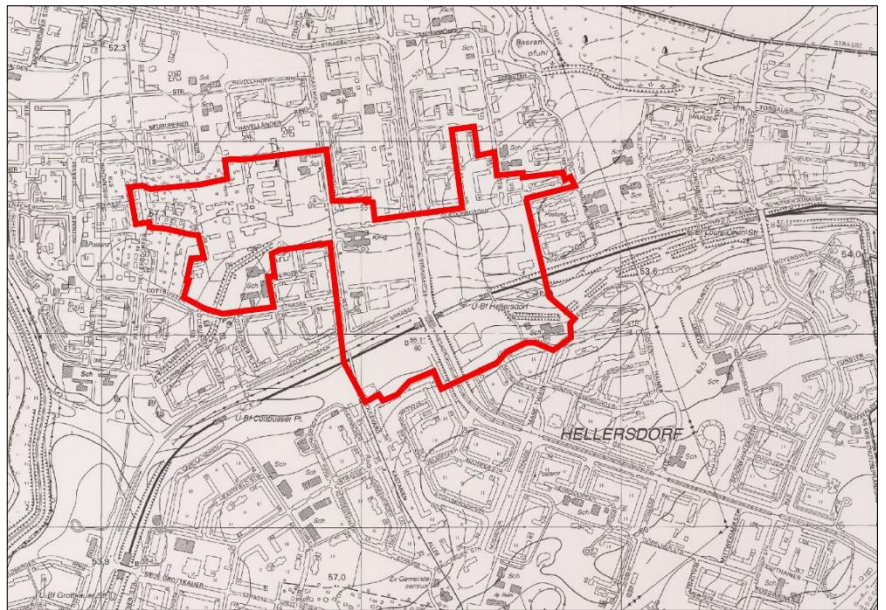


Abb. 4: Gut Hellersdorf inmitten der neuen Großsiedlung Hellersdorf im Jahr 1993, noch ohne Zentrum (HistoMap Berlin, Zugriff am 24.4.2024)

Die Großsiedlung Hellersdorf markiert in zeitlicher Hinsicht den Abschluss der städtebaulichen Planungen im Kontext des sozial-politischen DDR-Jahrhundertprojekts "Lösung der Wohnungsfrage".

Städtebaulich steht Hellersdorf für die allmähliche Abkehr von den freien Großformen und Hochhausobjekten, wie sie noch in den benachbarten Großsiedlungen Marzahn und Hohenschönhausen zur Anwendung kamen. Hellersdorf ist gekennzeichnet durch das Wiederaufgreifen rationeller städtebaulicher Blockstrukturen. Wesentliches städtebauliches Merkmal ist die Verwendung fünf- bzw. sechsgeschossiger Wohnbauten mit wenigen städtebaulich begründet angeordneten zeh- bis zweiundzwanzigeschossigen Wohnhochhäusern. Auf der Grundlage des Generalbebauungsplans und ausgestattet mit den Erfahrungen der industriell gefertigten innerstädtischen Bauten der seinerzeit neuesten Vorfertigungsseries war es hier möglich, Läden und andere gesellschaftliche Einrichtungen in den Erdgeschossen der Wohngebäude unterzubringen.

Es blieb hingegen beim durchgängig angewandten Merkmal typischen DDR-Siedlungsbaus, bei dem das Gerüst der Hauptstraßen und die Blockstrukturen konzeptionell ohne räumliche Verbindung bleiben. Eine weitere Ursache für die Gliederung der Großsiedlung in einzelne Wohnkomplexe ist die trennende Wirkung des Hellersdorfer Hauptgrabens. Der Graben verläuft in einer Senke und teilt das gesamte Gebiet durch einen Landschaftsraum mit der darin eingelagerten U-Bahn und einer Erschließungsstraße in zwei Hälften.

### Stadt- und Nutzungsstruktur im Stadtteilzentrum Helle Mitte<sup>3</sup>

Am 26.6.1990 fassten der Magistrat und der Senat von Berlin den gemeinsamen Beschluss über "Maßnahmen zur weiteren Ausgestaltung des Neubaugebietes von Berlin-Hellersdorf". Damit wurde auch die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs initiiert, der Ende September 1990 ausgelobt und am 15.2.1991 entschieden wurde.

Ziel des Wettbewerbs war es, ein städtisch dichtes und mit Wohnungen durchmisches Zentrum für die Großsiedlung zu schaffen. Dem Bezirk Hellersdorf sollte eine städtische Mitte gegeben werden, die die unzureichende Versorgung mit Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, Freizeit- und kulturellen Einrichtungen, sozialer Infrastruktur sowie Flächen für öffentliches Grün ausgleicht. Es sollten Arbeitsplätze geschaffen und der weiterhin erhebliche Bedarf an Wohnungen gedeckt werden.

Das Preisgericht wählte den Beitrag der Architekten Andreas Brandt und Rudolph Böttcher zum Sieger. Ihre Arbeit wurde zur Grundlage der weiteren Planung für das Stadtteilzentrum gemacht.



Abb. 5: Siegerentwurf Städtebaulicher Ideenwettbewerb Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf (Böttcher & Brandt, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)

<sup>3</sup> Die nachfolgende Beschreibung fußt auf: Stimmann, Dr.-Ing. Hans: Ost-Berlin: Großsiedlungen bis zum Fall der Mauer, Hellersdorf 1985-1989 in: Berlin und seine Bauten, Teil I: Städtebau, herausgegeben vom AIV zu Berlin, Berlin 2009

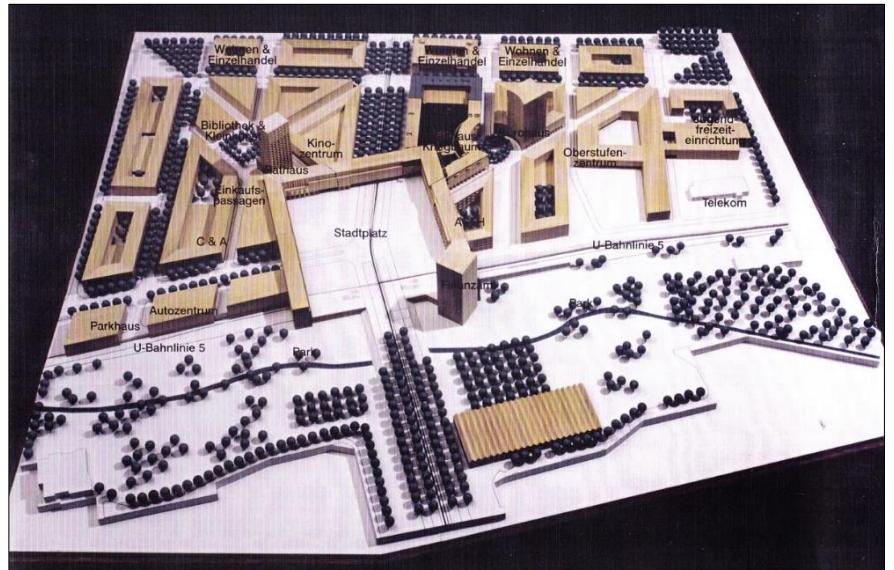


Abb. 6: Modell des überarbeiteten Siegerentwurfs Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf (Böttcher & Brandt, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)

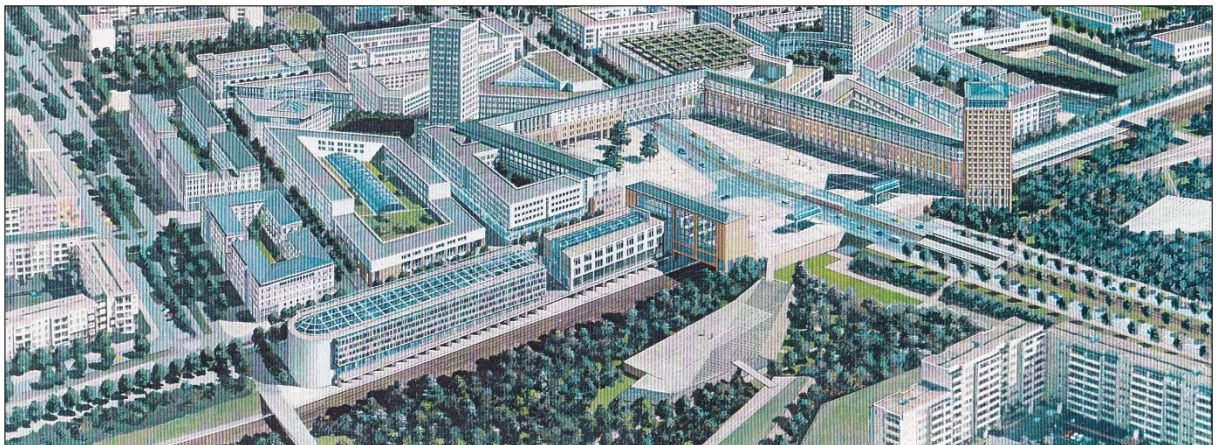


Abb. 7: Zentrum Helle Mitte, Visualisierung 1997 (Yadegar Asisi, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)

Aus dem Siegerentwurf geht hervor, dass der große Stadtplatz und die ursprünglich geplanten drei weithin sichtbaren Türme das Zentrum markieren und dadurch eine Mitte für die Großsiedlung und den gesamten Bezirk schaffen sollten. Der seinerzeit als monoton bewerteten Gestaltung und räumlichen Ordnung der Wohnquartiere und der damit verbundenen mangelnden Identifikationsmöglichkeiten der Bewohnerschaft mit ihrem Stadtteil sollte durch die Zentrumsbebauung mit ihrer eigenen Charakteristik entgegengewirkt werden. Durch das Weiterführen von angrenzenden Straßenzügen ins Zentrum war eine strukturelle Verknüpfung von bestehenden und neuen Quartieren beabsichtigt. Durch die unterschiedlichen Gassen-, Straßen- und Boulevardbreiten und -bepflanzungen sowie die verschiedenen Stadtplätze sollten atmosphärisch klar unterscheidbare Teilbereiche mit attraktiven städtischen Außenräumen geschaffen werden.

Zwischen dem dicht bebauten innerstädtischen Zentrumsbereich nördlich der U-Bahntrasse und dem offenen, ausschließlich mit vegetativen Elementen gestalteten Stadtpark südlich der U-Bahntrasse sollte ein klarer Kontrast entstehen. Die vorgesehene Überbauung der U-Bahntrasse sollte eine Verbindung des zentralen Platzes mit dem südlich gelegenen Park schaffen.

Im September 1997 wurde mit der Fertigstellung des Sockelbaus des ursprünglich als Hochhaus geplanten Rathauses, des Marktplatz Centers sowie weiterer Wohn- und Geschäftshäuser nach drei Jahren Bauzeit die Eröffnung des nunmehr als "Helle Mitte" bezeichneten Stadtteilzentrums gefeiert. Ein Jahr später nahm die Alice-Salomon-Hochschule ihren Betrieb auf.

Wichtige Teile des Gesamtkonzepts waren umgesetzt, als die für den Bau der Hellen Mitte verantwortliche Investorengesellschaft zu Beginn des Jahrtausends Insolvenz anmeldete. Einzelne wichtige Entwurfs Elemente wurden deshalb nicht mehr umgesetzt bzw. gestaltet, darunter die Bibliothek und das Kleinkunstzentrum sowie die südliche Randbebauung des Alice-Salomon-Platzes. Von den drei geplanten Hochhäusern wird derzeit mit dem Erweiterungsbau der Alice-Salomon-Hochschule am Kokoschkaplatz nur eines realisiert. Zusammen sollten sie eine stärkere städtebauliche Wirkung entfalten und das Zentrum räumlich markieren. Aufgrund der ausbleibenden Ausgleichsmaßnahmen und der Finanzsituation des Landes Berlin wurden auch einzelne Straßenräume und Plätze sowie der Anschluss des Platzes an die südlich angrenzenden Parkanlagen samt U-Bahndeckel nicht mehr gestaltet bzw. realisiert.

Ab 2003 wurden in einem kontinuierlichen Prozess zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum und an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit Mitteln der Städtebauförderung (Stadtumbau/Nachhaltige Erneuerung) umgesetzt, um die Missstände so weit wie möglich zu beheben. Parallel dazu wurde damit begonnen, die bis 1989 fertiggestellten Wohnquartiere an veränderte Anforderungen anzupassen. Dazu gehörte neben der energetischen Ertüchtigung und der Verbesserung der technischen Infrastruktur auch die gestalterische Aufwertung der Wohnbauten und der ihnen zugeordneten privaten Grün- und Freiflächen.

## Historisches Stadtgut Hellersdorf

Rund um das historische Stadtgut Hellersdorf entwickelte die GESOBAU AG in den vergangenen Jahren ein neues Wohnquartier. Das Stadtgut selbst befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEKs (1. bis 4. Quartal 2024) in der Entwicklung zum kleingewerblich geprägten Quartier. Neben der Inwertsetzung vorhandener stark sanierungsbedürftiger Baudenkmale sind auch einzelne Neubauten in Realisierung bzw. geplant (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abb. 8: Lageplan Gut Hellersdorf, Gebäude in Realisierung (Haus 13, Quartiersgarage), Gebäude in Planung/angedacht: Haus 2-3, Haus 5, Haus 11-2 (GESOBAU AG)

### Freiraumplanerischer Wettbewerb Alice-Salomon-Platz

Im Februar 2024 lobte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf einen freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Alice-Salomon-Platz aus. "Die Entwurfsidee der Architekten Andreas Brandt und Rudolf Böttcher soll hinsichtlich einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Gestaltung behutsam ergänzt und weiterentwickelt werden. Das Ziel ist es, einen gestalterisch und funktional überzeugenden Entwurf zu entwickeln, der einen effektiven Beitrag zur Klimaanpassung und Mobilitätswende leistet und die bestehenden Funktionsschwächen des Platzes behebt."<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Alice-Salomon-Platz Berlin Marzahn-Hellersdorf. Offener einphasiger freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb. Auslobung, S. 7

Der Realisierungsteil umfasst die heutigen Aufenthaltsflächen des Platzes. Der Ideenteil umfasst die unmittelbar angrenzenden Straßenräume und den Übergang in die südlich angrenzenden Parkanlagen. Die Umsetzung des Realisierungsteils soll ab dem Jahr 2026 erfolgen. Der Ideenteil soll im Rahmen künftiger Verfahren konkretisiert und die erforderlichen Finanzierungsmittel eingeworben werden.

Als Sieger wurde am 26.6.2024 der Beitrag von Bruun & Möllers GmbH & Co. KG, Hamburg gekürt.



Abb. 9: Perspektive des 1. Preises zum Wettbewerb Alice-Salomon-Platz (Bruun & Möllers GmbH & Co KG)

## Städtebauliche Dichte

Der Blick auf die städtebaulichen Kennwerte spiegelt die städtebaulichen Epochen deutlich wider: Niedrige Werte für die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) finden sich im Bereich des Guts Hellersdorf (vor dessen Neubebauung) sowie in Blöcken mit hohen Infrastrukturanteilen, z.B. Schulen.<sup>5</sup> Die Werte liegen hier überwiegend zwischen 0,05 und 0,4 bei der GFZ und bis 0,2 bei der GRZ. Die Wohnquartiere der Großsiedlung haben hingegen einen Dichtewert zwischen 0,8 und 1,5 (GFZ) und 0,2 bis 0,3 bei der GRZ.

Die Dichtewerte der Neubebauung im Gut Hellersdorf orientieren sich je nach Lage an den jeweils angrenzenden Bautypologien: Östlich des Stadtplatzes nahe der historischen Bauten liegen laut B-Plan 10-45 niedrigere Werte zw. 0,4 und 0,6 (GFZ) bzw. zw. 0,2 und 0,3 (GRZ). Im Übergang zu den Strukturen der Großwohnsiedlung östlich des Stadtplatzes liegen die Werte zw. 0,9 und 1,1 (GFZ) bzw. zw. 0,25 und 0,5 (GRZ).

<sup>5</sup> Die nachfolgenden Darstellungen der Kennwerte der städtebaulichen Dichte (GFZ, GRZ) sind im Geoportal des Landes Berlin mit Stand 2019 abrufbar. Die fertiggestellten Wohnungsbauten der vergangenen Jahre sind darin noch nicht enthalten. Diese haben in Summe zu einer höheren baulichen Dichte im Raum beigetragen.

Die Helle Mitte ist auch hinsichtlich der Kennwerte das Zentrum der Großsiedlung: Hier reichen die Werte an 5,0 (GFZ) und 1,0 (GRZ) heran und sind somit vergleichbar den Quartieren in der Berliner Innenstadt.

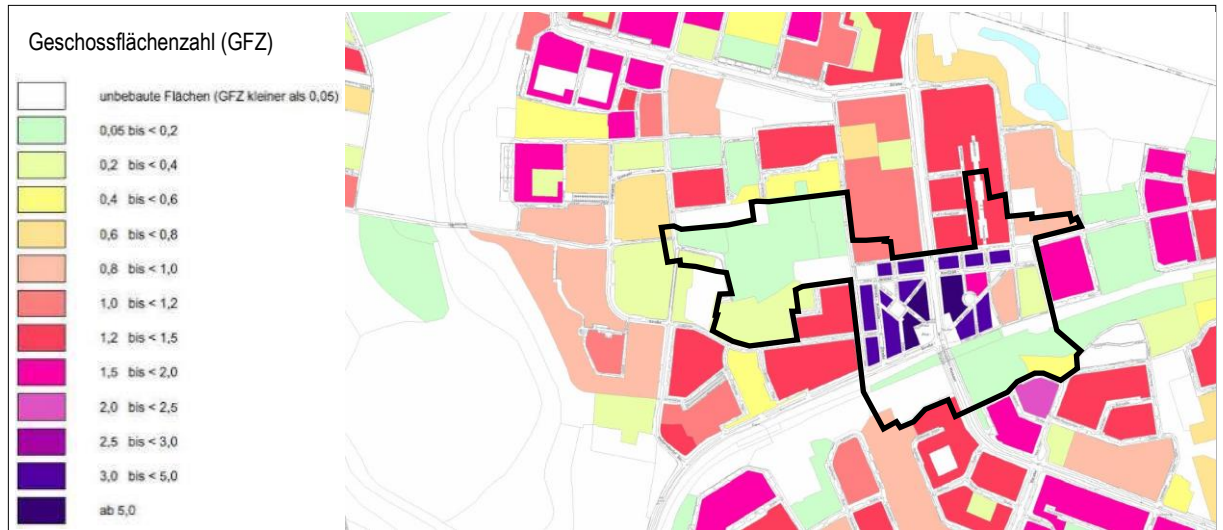


Abb. 10: Geschossflächenzahl (GFZ), Stand 2019 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

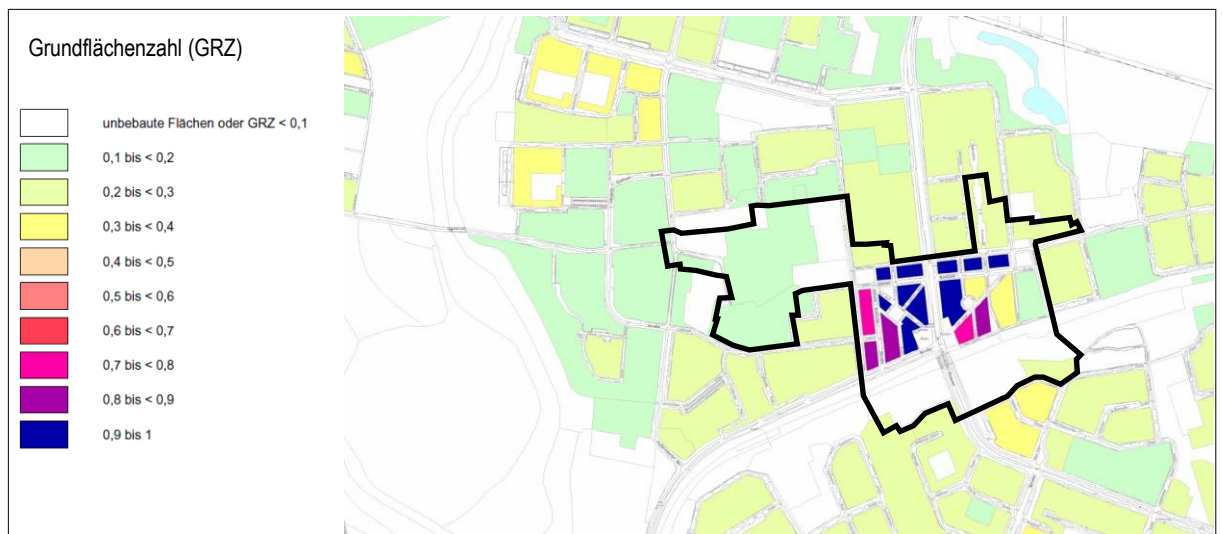


Abb. 11: Grundflächenzahl (GRZ), Stand 2019 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Weniger deutlich fällt der Unterschied zwischen Wohnquartieren und Zentrum bei den Gebäudehöhen respektive Geschossszahlen aus. Die Regelgeschosszahl liegt bei vier bis fünf, manchmal sechs. Die Bauten am Alice-Salomon-Platz ragen mit mindestens einem Geschoss mehr heraus.

Der Gutsbereich und die westlich angrenzenden historischen Wohngebäude haben eine geringe Geschossigkeit von überwiegend ein bis zwei Stockwerken. Die neu errichteten Wohnbauten der GESOBAU östlich des Guts fügen sich hingegen bezüglich der Höhe in das Umfeld mit Geschosswohnungsbau ein.

## 2.2.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei Denkmalbereiche:

Das Gut Hellersdorf wurde 1993 als Denkmalbereich (Ensemble) in die nachrichtliche Denkmalliste Berlin aufgenommen. 2023 erfolgte die Unterschutzstellung der U-Bahnlinie E (heute U 5) als Denkmalbereich (Gesamtanlage), zu der auch die Bahnhofsgebäude des U-Bhf. Hellersdorf gehören.

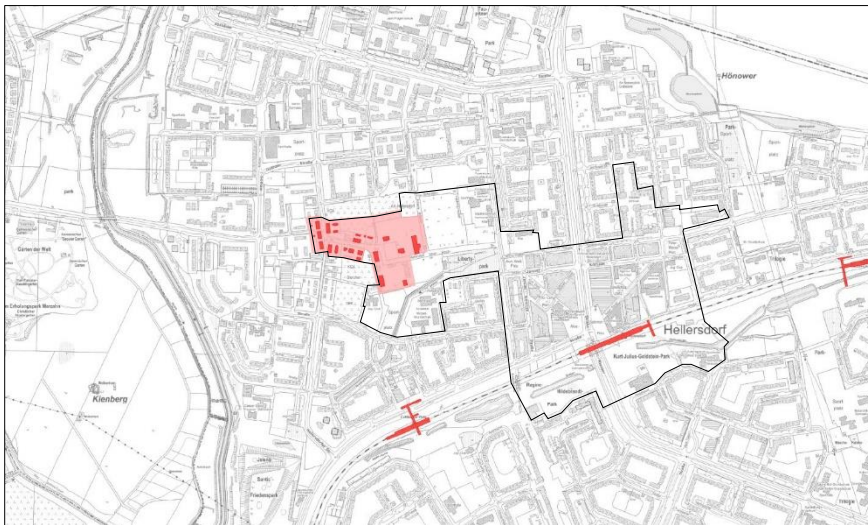


Abb. 12: Denkmalkarte Berlin, Stand 2024 (Geoportal Berlin)

### Denkmalbereich Gut Hellersdorf

Die Stadt Berlin nutzte ab den 70er Jahren des 19. Jh. die Flächen und einen Teil der Gebäude des bereits existierenden Vorwerks (das Feldsteingebäude Alt Hellersdorf 7-9 zeugt noch von diesem) im Zuge der Schaffung des neuen Entwässerungssystems für Berlin und gestaltete das Stadtgut Hellersdorf mit den es umgebenden Rieselfeldern neu.

Die Anlage ist in großen Teilen erhalten. Den Auftakt bilden ein- und mehrgeschossige ziegelsichtige Wohngebäude an der Alten Hellersdorfer Straße und verputzte Wohngebäude an der Straße Alt-Hellersdorf, ehe man auf den eigentlichen Gutshof mit Gutshaus sowie zahlreichen Wirtschaftsgebäuden wie Stallungen, Speichern und Scheunen gelangt. Grundlage für die Architektur bildeten Typenbauten, wie sie auf allen Stadtgütern zum Einsatz kamen. Durch Variation der Typen entsprechend der jeweils vorhandenen Erfordernisse wurden jedoch eigene Lösungen gefunden.

Mit dem Ende der DDR endete auch die landwirtschaftliche Nutzung des Guts. In der Folge siedelten sich Gewerbebetriebe an. Ein Großteil der Flächen und Gebäude lag allerdings bis 2020 brach. Seitdem werden die Bauten und Freiräume in Abstimmung mit dem Denkmalschutz schrittweise saniert.



Abb. 13: Luftbild Gut Hellersdorf 2024 (Geoportal Berlin, digitale farbige TrueOrthophotos 2024)

Elemente des Denkmal-Ensembles sind:

- Alt-Hellersdorf 19, Gutshaus - Denkmalnummer 09045860 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 27, Scheune - Denkmalnummer 09085032 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 27, Speicher - Denkmalnummer 09085033 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 27, Maschinenhaus - Denkmalnummer 09075187 (Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 27, Geräteschuppen - Denkmalnummer 09075188 (Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 27, Lehmscheune - Denkmalnummer 09075447 (Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 25, Schmiede - Denkmalnummer 09085034 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 17, Pferdestall - Denkmalnummer 09080010 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)
- Alt-Hellersdorf 23, Rinderstall - Denkmalnummer 09076016 (Baudenkmal und Bestandteil des Ensembles Alt-Hellersdorf)

## Denkmalbereich U-Bhf. Hellersdorf

Das Landesdenkmalamt Berlin hat Ende 2023 auf der Linie U 5 zwischen Tierpark und Hönow neun U-Bahnhöfe in die Denkmalliste aufgenommen. Dazu gehören der 1969-1973 als unterirdische Station errichtete Bahnhof Tierpark mit seiner künstlerischen Ausstattung und die zwischen 1985 und 1989 entstandenen oberirdischen Bahnhöfe Biesdorf-Süd, Elsterwerdaer Platz, Wuhletal, Kaulsdorf-Nord, Cottbusser Platz, Hellersdorf, Louis-Lewin-Straße und Hönow. "Die U-Bahnstrecke der Linie E (heute U 5) von Tierpark nach Hönow ist die einzige realisierte U-Bahnstrecke der ehemaligen DDR. [...] Alle Bahnhöfe der Reihe Hönow unterliegen in ihrer Gestaltung einem Gesamtentwurf, dessen oberstes Ziel ein einheitlicher Charakter der gesamten Linie war. Hierfür wurden von der Deutschen Reichsbahn und [Stadtarchitekt] Roland Korn in Abstimmung miteinander Gestaltungsvorgaben erarbeitet. Der einheitliche Linienncharakter ist überaus konsequent umgesetzt. Um die Bahnhöfe dennoch unterscheidbar zu halten, wurde ein Farbsystem entwickelt, das jedem Bahnhof eine Leitfarbe, eine gestaltungsrelevante Zweitfarbe und eine Hintergrundfarbe zuordnete."<sup>6</sup>

Bestandteil der Erläuterung für die Unterschutzstellung als Denkmal ist die städtebauliche Bedeutung der U-Bahnhöfe: "Durch die integrierte Planung der U-Bahn und der gleichzeitig errichteten multifunktionalen Neubauumgebung entsteht bis heute eine gestalterische und funktionale Ensemblelösung, die sich auf die U-Bahnlinie und ihre direkte städtebauliche und topographische Umgebung bezieht, [...]" bei dem sich die angrenzenden Gebäude auf den Bahnhof beziehen und sich die Gestaltung der Bahnhofsvorplätze eng an die Gestaltung der Bahnhöfe anlehnen sollte.<sup>7</sup> Umgesetzt wurde eine direkte unterirdische Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle auf der Stendaler Brücke.

Die gewürdigte städtebauliche Einheit von Bahnhof und Umgebung (auf der Platzoberfläche) trifft für den U-Bhf. Hellersdorf nicht zu: Der Bahnhof entstand zu einem Zeitpunkt, als das Stadtteilzentrum noch nicht errichtet war. Das beschlossene städtebauliche Konzept für das Stadtteilzentrum (vgl. Kap. 2.2.1) sah gar einen Abriss der Bahnhofsgebäude vor, zugunsten einer Vergrößerung der Platzfläche. Die Zugänge zur U-Bahn, wie auch die Bus-Wartehäuschen, sollten möglichst transparent ausgestaltet werden, sich in den Platz integrieren. Ein großzügiger unmittelbarer Übergang vom urbanen Stadtplatz an die südlich angrenzenden Parkanlagen sollte geschaffen und die Platzkanten baulich gerahmt werden einschließlich einer Überbauung des Bahnhofsbereichs. Anstatt einer Verbindung von angrenzenden Gebäuden, Bahnhofsvorplatz und Bahnhof führen die Zugänge nunmehr auf die Fahrbahn der Straßenbrücke. Der Bahnhof wirkt - verstärkt durch die angrenzenden großzügig dimensionierten Straßenräume - weitgehend isoliert vom Stadtteilzentrum.

<sup>6</sup> Landesdenkmalamt Berlin: Information zur Fortschreibung der Denkmalliste Berlin vom 8.11.2023

<sup>7</sup> Ebda.



Abb. 14: U-Bhf. Hellersdorf 2023/24 (Foto: Planergemeinschaft)

### 2.2.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin sind große Teile des Untersuchungsraums als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Dies charakterisiert eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte. Die das Gebiet umgebende Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt (dies entspricht in etwa dem tatsächlichen Durchschnitt im Bestand der Großsiedlung (siehe oben Kapitel 2.2.1)).

Im zentralen Bereich des Stadtteilzentrums ist eine Einzelhandelskonzentration dargestellt, entlang des Verlaufs von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Im Süden trennt eine Bahntrasse das bebaute Gebiet von dem als Grünfläche dargestellten Verlauf des Hellersdorfer Grabens. Ebenfalls als Grünflächen dargestellt sind der Verlauf des Beerenpfehlgrabens und der Liberty-Park. Weiterhin sind mit Symbolen gekennzeichnet: ein Verwaltungsstandort (Rathaus), ein Hochschulstandort sowie zwei Schulstandorte (Oberstufenzentrum, Volkshochschule mit östlich anschließender Gemeinbedarfsfläche mit erhöhtem Grünanteil). Zusätzlich dargestellt ist ein Sportstandort im Bereich des Fitnessstudios mit Schwimmhalle südlich des U-Bahnhofs.



Abb. 15: Flächennutzungsplan Berlin 2015, Arbeitskarte 2024 (Geoportal Berlin)

## Bereichsentwicklungsplanung

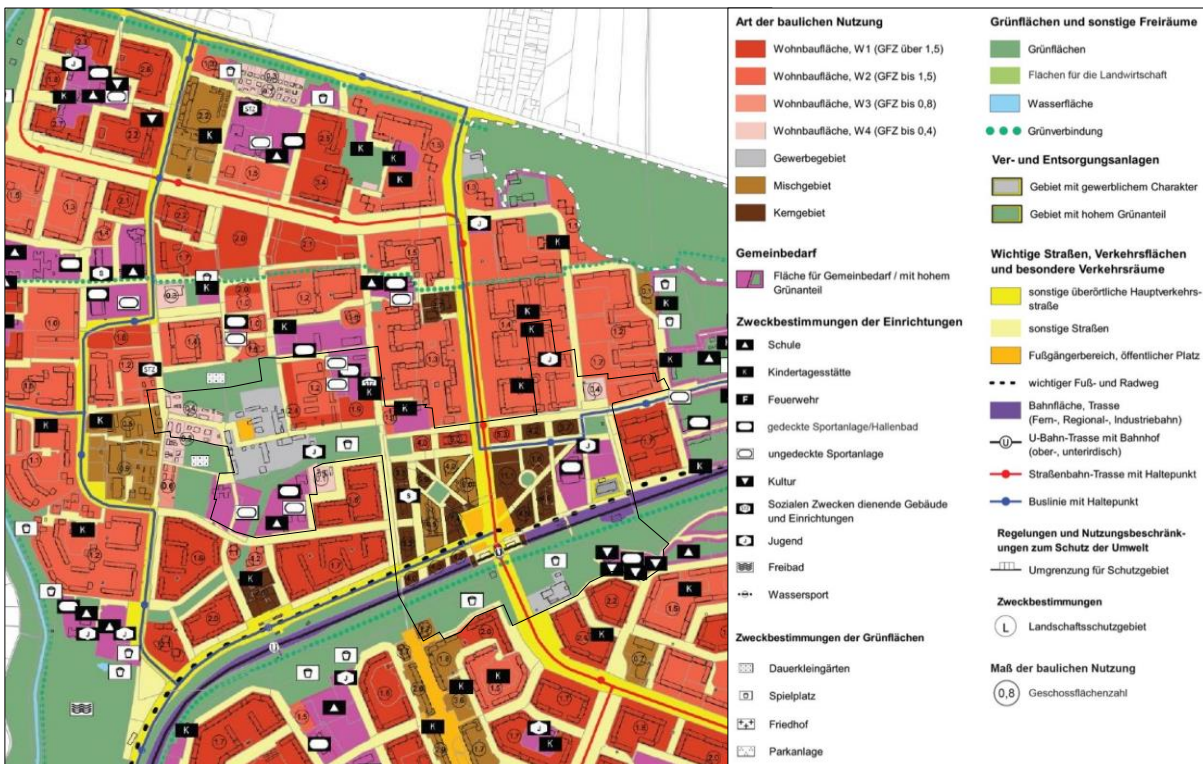


Abb. 16: Grundplan, Nutzungskonzeption, BEP Hellersdorf, Arbeitsstand 2022 (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)

Die Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf konkretisiert die Angaben des Flächennutzungsplans für diesen Teilraum quantitativ und qualitativ. Dabei werden Entwicklungsziele mit Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne in

Einklang gebracht und die sich aus der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Nutzung blockscharf dargestellt. Die Helle Mitte ist überwiegend als Kern- und Mischgebiet dargestellt, mit Gemeinbedarfsflächen im Osten. Das Gut Hellersdorf ist als Gewerbegebiet dargestellt, umgeben von Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen. Im öffentlichen Raum dargestellt sind u.a. der Gutsplatz und der Alice-Salomon-Platz als Stadtplätze. Die weiteren im Gebiet befindlichen Stadtplätze sind als Grünflächen dargestellt. Sie reihen sich wie Glieder eines grünen Verbindungsbands zwischen den angrenzenden Landschaftsräumen. Ebenfalls dargestellt ist eine durchgängige Grünverbindung nördlich des Untersuchungsraums zwischen Wuhletal und Hönower Weiherkette. Im Kurt-Julius-Goldstein-Park ist ein bislang nicht existierender Spielplatz symbolisch gekennzeichnet (Planungsziel).

## Bebauungspläne im Überblick

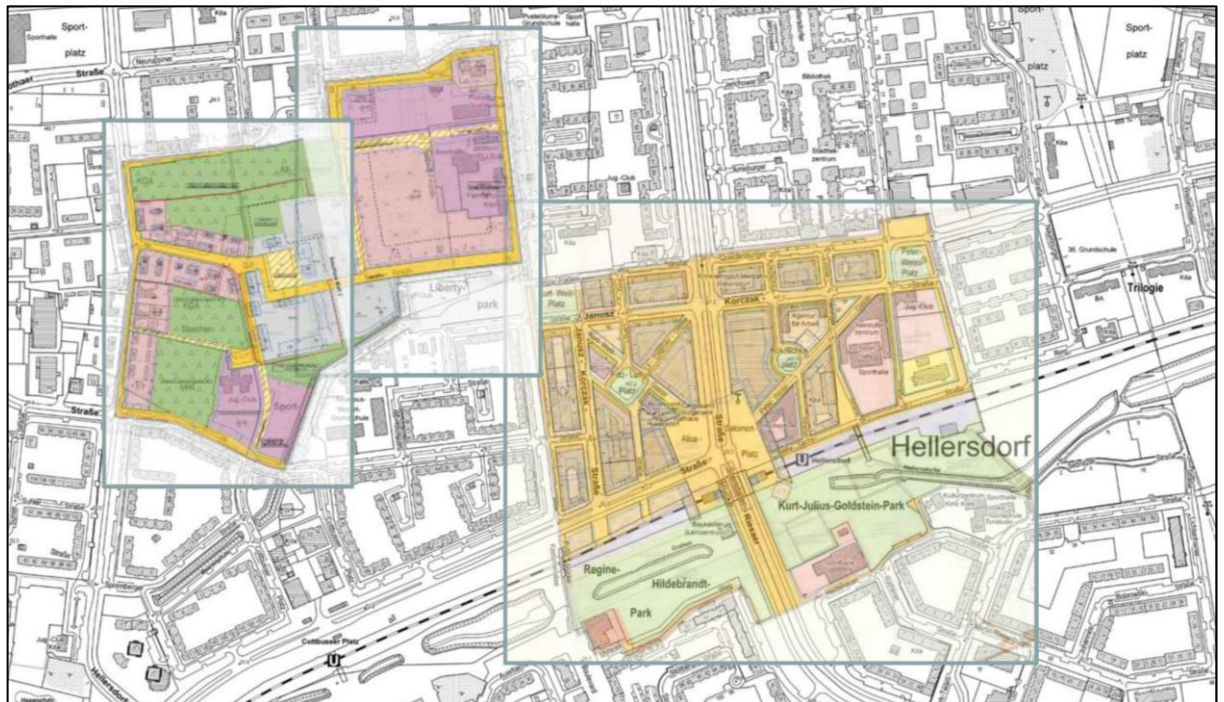


Abb. 17: Bebauungspläne im Überblick (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))

## Bebauungsplan XXIII-7 Helle Mitte

Am 23. Juni 1992 beschloss das damalige Bezirksamt Hellersdorf die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Sicherung der städtebaulich-funktionalen Entwicklung des Zentrums. In einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess mit den am Planungsverfahren Beteiligten überarbeiteten die Architekten Brandt und Böttcher das Ergebnis des Wettbewerbs. Das Ergebnis bildete die Grundlage der Festsetzungen im B-Plan XXIII-7. Dessen Aufgabe ist die pla-

nungsrechtliche Sicherung der kerngebietstypischen Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gewerberäumen, Verwaltungsbauten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen und Grünflächen.

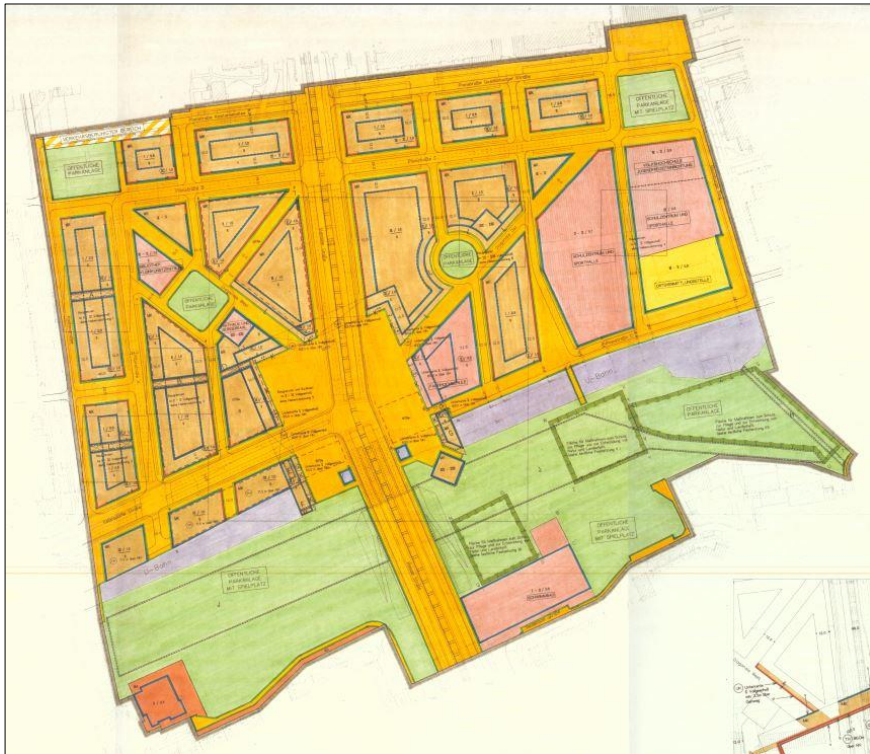


Abb. 18: Bebauungsplan XXIII-7 Helle Mitte, Planzeichnung (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt)

Im Bereich des U-Bhf. Hellersdorf sind eine den Platz rahmende Bebauung sowie der direkte Übergang in den Landschaftsraum durch eine Überdeckung des U-Bahnhofs festgesetzt. Mit der Aufnahme des Bahnhofs in die Denkmalliste Berlin ist eine Umsetzung des Bebauungsplans an dieser Stelle in der festgesetzten Form nicht mehr möglich. Die vorgesehene Erweiterung der Platzfläche durch vollständige Überdeckung (Abriss Bahnhofsgebäude) sowie die Überbauung der Trasse östlich der Rieser Straße mit einem Gebäude (Block 32) würden einen massiven Eingriff in die geschützte Bausubstanz darstellen und die Wahrnehmbarkeit der unterschiedlichen Bahnhofszugänge als Gesamtanlage verhindern. Sie sind nunmehr ausgeschlossen. Somit manifestieren sich wiederum die Barrierewirkung der Trasse und die mangelnde Integration von Bahnhof und städtebaulicher Umgebung. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz sind daher Konzepte zu entwickeln, um die städtebaulich-funktionalen Missstände zu beheben und die gewünschte Ensemblewirkung von Bahnhof und städtebaulicher Umgebung zu verbessern.

Wichtige Betrachtungsebenen sind hierbei:

- der Erhalt der Bausubstanz selbst: Sanierungsbedarf,
- in Szene setzen des Bahnhofs als Entrée zum Stadtteilzentrum,
- der umgebende öffentliche Raum: u.a. Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Umsteige- und Wegebeziehungen/Erreichbarkeit (vgl. Kap. 2.2.1 Wettbewerb ASP),
- die rahmende Bebauung im Sinne der denkmalrechtlich erwünschten Bezüge zwischen angrenzenden Gebäuden und Bahnhof (vgl. Kap. 2.2.2 Denkmalschutz).

Insbesondere der letzte Punkt stellt Herausforderung und Chance zugleich dar: Die noch nicht errichteten Gebäude als wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzepts in Form einer den Platz rahmenden Überbauung der Bahntrasse westlich des Bahnhofs sowie eines unmittelbar südlich an den Bahnhof angrenzenden Hochhauses könnten und müssten den Bahnhof betonen und zu einem markanten und integrierten Platzbestandteil werden lassen. Als flankierende Bebauung sollten sie den Bahnhof stärker ins Zentrum einbinden, die Wahrnehmbarkeit und Integrität der Gesamtanlage durch bestimmte Sichtbezüge und ggf. Kontraste verstärken. Die Erschließung der zu errichtenden Gebäude sowohl zum Platz als auch zu den angrenzenden Parkanlagen würde zusätzliche Verbindungsoptionen zwischen Zentrum und Erholungsräumen schaffen und die Barrierewirkung der Trasse zumindest verringern.

## Bebauungsplan 10-45 Gut Hellersdorf



Abb. 19: Bebauungsplan 10-45 Gut Hellersdorf, Planzeichnung Blatt 1 und Blatt 2 (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt)

Das historische Gut Hellersdorf soll laut B-Plan städtebaulich gesichert und die denkmalgeschützten Gebäude einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der identitätsstiftende Charakter ist zu erhalten und weiterzuentwickeln (vgl. hierzu auch Kap. 2.2.1 Bauliche Entwicklung und Nutzungsstruktur sowie Kap. 2.2.2 Denkmalschutz). Die Flächen des Gutsbereiches sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Wohnen sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Helle Mitte ist gewährleistet. Einzelhandelsbetriebe hingegen sind im Gut Hellersdorf aufgrund der Nähe zum Zentrum Helle Mitte ausgeschlossen, um dieses nicht zu schwächen. Ausnahme bilden Einzelhändler, welche vor Ort produzieren.

#### 2.2.4 Vorhandene Förderkulissen

Im Bereich des Untersuchungsraums sind zwei Förderkulissen im Einsatz: In den Großsiedlungen des Fördergebiets "Marzahn-Hellersdorf" kommen bereits seit 2002 Städtebaufördermittel im als "Stadtumbau Ost" gestarteten, nun als "Nachhaltige Erneuerung" weitergeführten Programm zum Einsatz. Die Zielsetzungen der Förderung veränderten sich im Laufe der Jahre entsprechend der jeweiligen Herausforderungen, z.B. der schrumpfenden bzw. jetzt wieder wachsenden Stadt. Das Jahr 2025 ist das letzte Programmjahr für das Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf im Programm Nachhaltige Erneuerung.

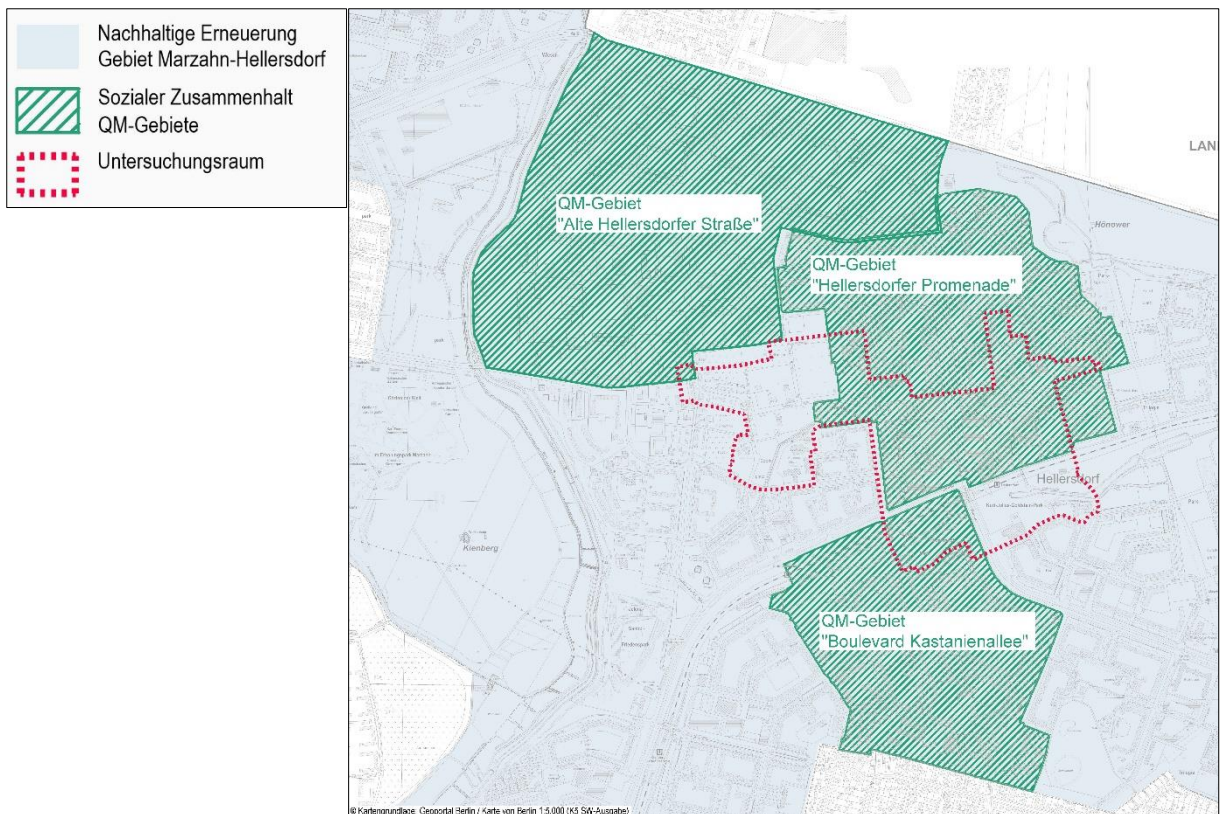


Abb. 20: Vorhandene Kulissen der Städtebauförderung (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5.000 (K5, SW-Ausgabe))

Der südlich der U-Bahntrasse und westlich der Rieser Straße gelegene Teil des Untersuchungsraums gehört zum Quartiersmanagement-Gebiet (QM) "Boulevard Kastanienallee". Der gesamte Bereich des Stadtteilzentrums nördlich der U-Bahn, entlang der Kastanienallee einschließlich des Liberty-Parks, gehört zum QM-Gebiet "Hellersdorfer Promenade". Das Quartiersmanagement ist Teil des Programms Sozialer Zusammenhalt, das als Ziel die Stabilisierung sozial benachteiligter Quartiere verfolgt. Die Förderung für das Gebiet "Hellersdorfer Promenade" ist zum Ende des Jahres 2027 abgeschlossen. Ein Abschlussplan soll aufzeigen, wie das bislang Erreichte und die entstandenen Strukturen z.T. verstetigt und wichtige ausstehende Maßnahmen eine Finanzierungs- und Umsetzungsperspektive erhalten können.

## 2.2.5 Gebäudezustand und Energieversorgung

### Beschaffenheit des Gebäudebestands

Die Gebäude des Quartiers Helle Mitte entsprechen überwiegend dem Neubaustandard der 1990er Jahre, auf Grundlage der seinerzeit geltenden Wärmeschutzverordnung und Heizungsanlagen-Verordnung. Die erste Sanierungswelle steht bevor. Jüngere Gebäude, wie das Ärztehaus am Fritz-Lang-

Platz oder der Supermarkt in der Tangermünder Straße, erfüllen bereits deutlich strengere Normen der Energieeinsparverordnung, ebenso der überwiegende Teil der bereits sanierten Wohnbebauung der umgebenden Großwohnsiedlung. Die Wohngebäude an der Hellersdorfer Promenade wurden erst in den vergangenen Jahren nach neuestem Standard energetisch saniert. Auch die Neubauten der GESOBAU im Umfeld des Guts Hellersdorf, weitere Wohnungsneubauten nördlich des Untersuchungsraums sowie der Neubau der Alice-Salomon-Hochschule am Kokoschkaplatz erfüllen neueste energetische Standards und sind teilweise mit extensiver Dachbegrünung versehen.

Einzelne Gebäude im Untersuchungsraum weisen erhebliche Erneuerungsbedarfe auf. Dazu zählen die denkmalgeschützten Gebäude im Stadtgut Hellersdorf und des U-Bhf. Hellersdorf, diverse öffentliche Gebäude der sozialen und kulturellen Infrastruktur und das Telekom-Gebäude (Ortsvermittlungsstelle) in der Tangermünder Straße. Das Gebäude beherbergt wichtige Funktionen der technischen Infrastruktur. Einzelne Etagen sind an gewerbliche Nutzer vermietet. Das Objekt wird auch weiterhin für seine infrastrukturelle Funktion benötigt und zu erhalten sein. Unsanierete Wohnungsbestände (Fassade) gibt es darüber hinaus nordwestlich des Untersuchungsraums in der Zerbster Straße.

Ein im Jahr 2012 beschlossenes kommunales Klimaschutzkonzept stellt eine strategische Handlungsgrundlage für den Beitrag des Bezirks zum Erreichen der seinerzeit geltenden Zielsetzungen der EU und der Bundesrepublik zum Klimaschutz dar.<sup>8</sup> Es enthält u.a. einen sektorenübergreifenden Maßnahmenkatalog mit Aussagen zu Investitionsbedarfen für bezirkliche Liegenschaften insgesamt. Konkrete Aussagen zum Untersuchungsraum werden für die Pustblume-Grundschule getroffen: Empfohlen wird ein Pilotvorhaben zur Wärmeversorgung durch Abwasserwärmerückgewinnung (noch nicht umgesetzt). Der Betrachtungshorizont des Klimaschutzkonzeptes geht "nur" bis zum Jahr 2020. Der skizzierte Klima-Pfad, den es in Anbetracht der mittlerweile verschärften Klimaschutzziele zu beschreiten gilt, kann dennoch grundsätzlich als handlungsleitend angenommen werden.

Großen Einfluss auf die Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiekosten hat der Bezirk durch die energetische Ertüchtigung bezirklicher Liegenschaften. Dies wird bereits im Klimaschutzkonzept als fortwährende Aufgabe benannt. Sie wird im Rahmen eines berlinweit für alle Bezirke verbindlich aufzustellenden sogenannten Sanierungsfahrplans gemäß § 9 Abs. 3 Energiewendegesetz Berlin (EWG Bln) konkretisiert und fortgeschrieben, zuletzt im Dez. 2022.

---

<sup>8</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.) (2012): Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Folgende öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld weisen energetischen Sanierungsbedarf auf (vgl. nachfolgende Tabelle).<sup>9</sup> "Energetische Optimierung" beinhaltet die Erneuerung einzelner oder mehrerer Gebäudeelemente, die Umstellung der Beleuchtung auf LED oder Effizienzmaßnahmen an der Heizungsversorgung (Wärmetauscher, Heizkreis-aufteilung und -regulierung). "Komplettsanierung" beinhaltet zusätzlich zur energetischen Sanierung ggf. auch andere Maßnahmen, z.B. Lärmschutzoptimierung.

Tab. 1: Handlungsbedarf bei öffentlichen Einrichtungen

Objekt	Handlungsbedarf
Innerhalb Untersuchungsraum	
Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Hauptgebäude	Energetische Optimierung
Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, modulare Unterrichts-räume	Komplettsanierung
Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Sporthalle	Komplettsanierung
Kinderforscherzentrum Helleum	Energetische Optimierung
Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf, Hauptgebäude	Energetische Optimierung
Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf, Sporthalle	Komplettsanierung
Kulturzentrum Kino Kiste	Komplettsanierung
Jugendbildungshaus Sonneneck	Komplettsanierung
JFE Eastend	Energetische Optimierung
JFE Senfte 10	Komplettsanierung
Im Umfeld Untersuchungsraum	
Pustoblume-Grundschule, Hauptgebäude	Energetische Optimierung
Pustoblume-Grundschule, modularer Ergänzungsbau	Energetische Optimierung
Kiezsporthalle	Komplettsanierung
JFE HELLA-Klub	Komplettsanierung

Darüber hinaus weisen weitere Objekte in öffentlichem Eigentum ("Haus Kastanie" inkl. Kita Kastanienallee, Kita Kastanienknirpse und Kita Spielhaus) Verbesserungs-/Sanierungsbedarf auf. Zu den Objekten mit Handlungsbedarf in privatem Eigentum mit öffentlich zugänglichen Angeboten gehören das Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus" (Hellersdorfer Promenade), der "Baukasten" (Riesaer Straße), die "Arche" (Tangermünder Straße) und das Telekom-Gebäude (Nelly-Sachs-Straße).

<sup>9</sup> Zuarbeit SE FM vom 6.3.2024, weitere Hinweise sozialer Träger, eigene Erfassung

In Gesprächen mit Grundstückseigentümer\*innen und Immobilienverwaltungen in den vergangenen Monaten wurden darüber hinaus immer wieder auch Herausforderungen für die Weiterentwicklung des privaten Immobilienbestandes angerissen. Nach einer Nutzungsdauer von 20-25 Jahren stehen bei einzelnen Immobilien mittelfristig umfassende Erneuerungsbedarfe an. Folgende Anknüpfungspunkte für eine mögliche vertiefende Untersuchung im breiten Themenspektrum der energetischen Quartiersentwicklung wurden genannt:<sup>10</sup>

- Solarpotenzial auf Dächern, Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik
- energetische Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten
- Begrünung und Aufenthaltsqualität von Plätzen und Gassen
- Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität angrenzender öffentlicher Räume und Parkanlagen
- behutsame Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots zur Erschließung neuer Käufer- und Nutzergruppen (biologisch, ökologisch, regional), auch mit Blick auf die Positionierung und das Image der Hellen Mitte
- Nutzung von öffentlichen Liegenschaften, der Freiräume und der privaten Bauflächen für temporäre Projekte sowie für Bauprojekte mit Vorbildwirkung und Strahlkraft
- Quartiersmobilität und E-Ladeinfrastruktur

## Wärmeversorgung und erneuerbare Energien

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Fernwärmenetzes. Sowohl die Wohnungsneubauten als auch die denkmalgeschützten Gebäude im Gut Hellersdorf, einschl. der Neubauf Flächen für Nichtwohngebäude, sind bereits an die Fernwärme angeschlossen.

Gebiete östlich der Stendaler Straße liegen darüber hinaus im Netzgebiet der Gasversorgung. So sind etwa die Wohngebäude der Hellersdorfer Promenade mit Gas versorgt. Auch die Energieversorgung des Marktplatz Centers wurde erst vor wenigen Jahren von Öl auf Gas umgerüstet.

Der Energieatlas Berlin weist ein Abwasserwärmepotenzial der hier verlaufenden Abwasserdruckleitung von 250 bis 500 kW entlang der Riesaer Straße ab Mylauer Weg aus, nach Norden entlang der Stendaler Straße, jeweils mit einem Versorgungspotenzial für 1-2 Blöcke beidseits der Straße.

Bezüglich der solaren Stromproduktion sind lediglich die Dächer der Alice-Salomon-Hochschule und des Oberstufenzentrums, weiterhin des ALDI-Neubaus an der Tangermünder Straße sowie des Ärztezentrum/Klinik Helle Mitte am Alice-Salomon-Platz vollflächig mit Photovoltaik-(PV-)Anlagen belegt.

---

<sup>10</sup> Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2023): Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse für das Stadtteilzentrum "Helle Mitte" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

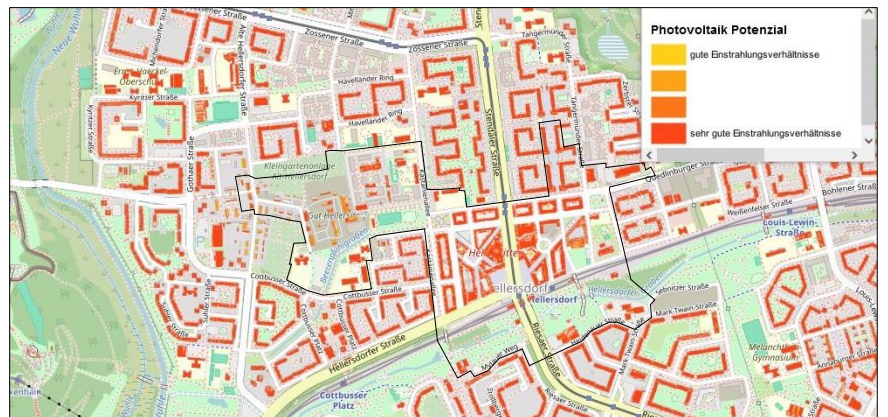


Abb. 21: Photovoltaik-Potenzial, Stand 2021 (Umweltatlas Berlin)

Aufgrund der Ausbildung als Flachdächer weisen jedoch nahezu alle Dächer im Untersuchungsraum und im weiteren Umfeld sehr gute Eignung für die Errichtung von PV-Anlagen auf. Ausnahmen bilden denkmalgeschützte Gebäude, die einer gesonderten denkmalrechtlichen Prüfung für die Installation von PV-Technik im Einzelfall unterliegen.

## 2.2.6 Resümee und Handlungsbedarfe

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs mit dem Stadtteilzentrum und dem historischen Gut ist auf kleinem Raum ein städtebaulich-architektonisch vielfältiges Gebiet mit

- der (vor)gründerzeitlichen Gutsanlage,
- der aufgelockerten, durchgrünten Großsiedlung in industrieller Bauweise aus den 1980er Jahren,
- verdichtetem innerstädtisch geprägtem Wohnungsbau nach 1990, orientiert an traditionellen europäischen Stadtgrundrissen mit dichter geschlossener Blockrandbebauung und Nutzungsstrukturen/-zonierung,
- wieder offenere Wohnbaustrukturen aus dem letzten Jahrzehnt,
- wichtigen öffentlichen und gewerblichen Bauten und Angeboten mit zentralen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil.

Jede dieser Facetten gilt es zu respektieren und in ihrer Qualität unter den aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung weiterzuentwickeln.

## Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

- Sanierungsbedarf der Gebäude des historischen Stadtguts Hellersdorf, verbunden mit der Aufgabe, geeignete Nutzungen zu finden
- Sanierungsbedarf bei einer Vielzahl an Bauten der sozialen Infrastruktur
- Der U-Bhf. Hellersdorf ist nicht gut in den umgebenden Stadtraum integriert; es besteht Sanierungsbedarf an den Zugangsbauwerken.
- Im Bedarfsfall müssten Auswirkungen der Unterschutzstellung des Bahnhofsbauwerks U-Bhf. Hellersdorf als Denkmal auf den Bebauungsplan XXIII-7 geprüft werden.
- Der Verwaltungsstandort Helle Mitte sollte gesichert und die Wahrnehmbarkeit des Rathauses nach Möglichkeit verbessert werden. Im Bezirk verstreute Verwaltungseinheiten könnten im Falle einer baulichen Erweiterung und für effektivere Abläufe konzentriert werden.
- Die Folgewirkungen des Auslaufens der Förderkulisse QM Hellersdorfer Promenade im Jahr 2027 und mögliche Schnittstellen zum Programm Lebendige Zentren sind zu prüfen.
- Klimaschutzpotenziale in Bezug auf Gebäude und Energieversorgung im gesamten Quartier sind nicht ausgeschöpft (Wärmeversorgung, Solarpotenziale).



## 2.3.1 Demografische Entwicklung

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2017-2022 im räumlichen Vergleich<sup>11</sup>

Räumlicher Bezug	Personen 31.12.2017	Personen 31.12.2022	Zuwachs 2017-22 in % <sup>12</sup>
Berlin	3.711.930	3.850.809	3,7
Bezirk Marzahn-Hellersdorf (10)	266.684	285.678	7,1
PGR Hellersdorf (1020)	80.949	89.130	10,1
BZR Hellersdorf Nord (102004)	35.568	40.405	13,6
PLR Gut Hellersdorf (10200420)	6.979	7.292	4,5
PLR Helle Mitte (10200421)	1.680	1.774	5,6
PLR Hellersdorfer Promenade (10200422)	5.694	6.701	17,7
Untersuchungsraum Helle Mitte	2.445	2.671	9,2

Ende 2022 lebten 2.671 Menschen im Untersuchungsraum. Das entspricht einem Zuwachs von mehr als 9 % gegenüber 2017. Bei kleinräumiger Betrachtung ist erkennbar, dass der Bevölkerungszuwachs in den PLR Helle Mitte und Gut Hellersdorf moderat ausfällt. Hingegen ist im PLR Hellersdorfer Promenade im Zuge der Nachverdichtung ein außerordentlicher Zuwachs von knapp 18 % binnen 5 Jahren zu verzeichnen - eine mehr als doppelt so hohe Zuwachsrate wie im Bezirk und eine fast fünfmal so hohe Rate wie in ganz Berlin. Zur Einordnung: Im Prognoseraum Hellersdorf lebten zum Stichtag 2022 bereits mehr Menschen als in der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 für das Jahr 2030 berechnet (vgl. hierzu detaillierte Ausführungen zum Baugeschehen in Kap. 2.4.2. Wohnraum- und Haushaltsstruktur).<sup>13</sup>

### Altersstruktur

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsraum liegt deutlich oberhalb des bezirklichen und des berlinweiten Durchschnitts, ebenso der Anteil der Altersgruppe der jungen Erwachsenen. Hingegen ist der Anteil der Altersgruppen ab 45 Jahre geringer als im Landes- und Bezirksdurchschnitt.

Bei der Entwicklung der Altersgruppen in den vergangenen fünf Jahren zeichnet sich ein differenziertes Bild sowohl in den unterschiedlichen Altersgruppen als auch in den einzelnen Planungsregionen ab:<sup>14</sup> Während die Altersgruppe, der unter 6-Jährigen im Untersuchungsraum insgesamt leicht abnahm, betrug der Zuwachs allein im PLR Helle Mitte (bei insgesamt geringer Bevölkerungszahl) 27 %. Hingegen nahm der Anteil schulpflichtiger Kinder im PLR Helle Mitte nur marginal zu, in den benachbarten PLR des Untersuchungsraums hin-

<sup>11</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zuarbeit vom 26.1.2024

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen aus: Ebda.

<sup>13</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf: Konzept für die soziale Infrastruktur, 2018

<sup>14</sup> Hinweis: Die Werte für den Untersuchungsraum sind blockscharf vom Amt für Statistik bereitgestellt. Die beiden PLR Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade gehen deutlich über die Abgrenzung des Untersuchungsraums hinaus. Die Werte für den Untersuchungsraum ergeben sich nicht zwangsläufig aus dem Mittelwert aller drei PLR.

gegen über 30 % bzw. über 40 %. Auffällig ist die Abnahme der Bevölkerungsgruppe der über 45-Jährigen in allen PLR, hingegen stieg die Gruppe ab 55 Jahre wieder deutlich an.

Tab. 3: Übersicht der Altersgruppen 2022 (Anteile in Prozent)<sup>15</sup>

Räumlicher Bezug	Personen 2022	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre in %							
		unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr
Berlin	3 850 809	5,8	8,2	2,5	9,8	29,3	12,3	13,2	18,9
Bezirk Ma.-He.	285 678	6,3	9,4	2,7	8,6	25,6	10,8	15,3	21,5
PGR Hellersdorf	89 130	7,4	10,4	2,9	9,4	29,3	10,0	15,3	15,5
BZR Hell. Nord	40 405	7,8	11,3	3,1	10,4	30,9	10,2	13,9	12,3
PLR Gut Hell.	7 292	7,4	11,0	2,8	8,4	28,8	9,9	15,9	15,9
PLR Helle Mitte	1 774	6,6	9,8	3,0	13,1	32,5	10,1	11,1	13,8
PLR Hell. Prom.	6 701	8,3	12,0	3,1	10,7	28,9	10,5	13,6	12,9
Untersuchungsraum Helle Mitte	2 671	7,0	11,7	3,6	12,5	33,5	10,3	11,2	10,2

Tab. 4: Entwicklung der Altersgruppen 2017-2022 (Zu- bzw. Abnahme in Prozent)<sup>16</sup>

Räumlicher Bezug	Bevölkerungsentwicklung 2017-22 in %	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre; Zu- bzw. Abnahme in %							
		unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr
Berlin	3,7	0,2	12,5	10,4	2,8	6,8	-11,8	-28,1	2,6
Bezirk Ma.-He.	7,1	4,3	20,3	21,2	14,8	9,2	-15,7	-1,8	0,3
PGR Hellersdorf	10,1	5,7	25,2	33,6	12,9	13,5	-19,5	9,8	19,0
BZR Hell. Nord	13,6	4,4	28,6	34,7	13,8	18,5	-12,9	12,4	21,7
PLR Gut Hell.	4,5	-1,6	43,8	35,3	0,3	2,8	-25,3	-0,3	22,3
PLR Helle Mitte	5,6	27,2	3,0	-7,0	22,0	8,9	-12,3	2,1	0,0
PLR Hell. Prom.	17,7	9,5	31,8	24,1	22,1	15,9	-6,4	15,9	40,9
Untersuchungsraum Helle Mitte	9,2	-3,6	13,8	1,1	16,8	17,3	-4,2	14,6	-4,2

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bewirbt sich um ein bundesweites Siegel als "Kinderfreundliche Kommune". Ziele sind die Förderung und Unterstützung von Kinderrechten und die Verankerung der UN-Kinderrechtskonvention im Verwaltungshandeln. Hierzu hat das Bezirksamt am 26.3.2024 einen Aktionsplan beschlossen.<sup>17</sup> Dieser ist mit einer Reihe von Maßnahmen untersetzt, die auch für die Entwicklung des Untersuchungsraums relevant sind. Grundsätzliches Ziel ist u.a., Kinder und Jugendliche zu beteiligen und Mitgestaltungsmöglichkeiten zu stärken. Maßnahmen, die räumlich verortet werden können, sind z.B.:

- Konzeptentwicklung für ein kinder- und jugendfreundliches Wohnumfeld,
- Schulhoföffnung mit Pilotschule(n) Mehrfachnutzung,

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zuarbeit vom 26.1.2024

<sup>16</sup> Eigene Berechnungen aus: Ebda.

<sup>17</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Aktionsplan "Kinderfreundliche Kommune" Marzahn-Hellersdorf von Berlin

- Beseitigung der Angsträume für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum als Pilotprojekt,
- Schaffung und Bekanntmachung generationsübergreifender Bewegungsorte,
- Einrichtung eines Platzes der Kinderrechte.

## Bevölkerungsprognose

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuelle veröffentlichte Bevölkerungsprognose des Landes Berlin mit einem Ausgangsbestand 2021 und einem prognostiziertem Bevölkerungsstand 2040 (mittlere Prognose-Variante). Sie wird bis auf Ebene der Prognoserräume bereitgestellt.

Tab. 5: Bevölkerungsprognose 2021-2040 im räumlichen Vergleich<sup>18</sup>

Räumlicher Bezug	Personen 2021	Personen 2040	Zuwachs 2021-2040	Altersdurchschnitt 2021/2040
Berlin	3.775.479	3.962.875	5,0 %	42,86 J./43,22 J.
Bezirk Ma.-He.	277.633	291.818	5,1 %	43,74 J./44,65 J.
PGR Hellersdorf	85.509	92.256	7,9 %	40,42 J./42,21 J.

Bis zum Jahr 2040 wird berlinweit mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl von 5 % gerechnet. Die Entwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist entsprechend, gleichwohl gibt es regionale Unterschiede. So wird ein deutlich höherer Anstieg von knapp 8 % für den Prognoseraum Hellersdorf erwartet. Zugleich liegt hier der Altersdurchschnitt mit 40,4 Jahren (2021) bzw. 42,2 Jahren (2040) unter dem bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Durchschnitt.

Tab. 6: Entwicklung der Altersgruppen 2021-2040 im räumlichen Vergleich (Zu- bzw. Abnahme in absoluten Zahlen und in Prozent)<sup>19</sup>

Räumlicher Bezug	Zu- bzw. Abnahme 2021-2040 gesamt	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre; Zu- bzw. Abnahme							
		unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr
Berlin	187.396	4.371	18.013	17.386	37.473	-25.693	76.951	-21.783	80.695
	5,0 %	2,0 %	6,0 %	19,3 %	10,3 %	-2,3 %	16,2 %	-4,4 %	11,2 %
Bezirk Ma-He	14.185	-299	906	1.903	4.214	-5.074	10.469	-7.056	9.123
	5,1 %	-1,7 %	3,6 %	26,7 %	18,3 %	-7,2 %	34,6 %	-16,0 %	15,4 %
PGR Hellersdorf	6.747	-219	310	697	1.246	-2.346	3.958	-2.547	5.252
	7,9 %	-3,4 %	3,6 %	30,3 %	21,2 %	-9,4 %	45,4 %	-18,7 %	39,9 %

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | A: Bevölkerungsprognose 2021-2040, mittlere Variante, Ausgangsbestand 31.12.2021

<sup>19</sup> Eigene Berechnungen aus: Ebda.

Die unbeständige Zu- bzw. Abnahme der unterschiedlichen Altersgruppen im PGR Hellersdorf der vergangenen Jahre setzt sich in der Zukunft fort. Die Ausschläge bei Zu- bzw. Abnahmen einzelner Altersgruppen fallen zumeist stärker aus als im Bezirks- oder im gesamtstädtischen Durchschnitt:

- (-) Die Zahl der 0- bis unter 6-Jährigen sinkt im Gegensatz zum Trend der vergangenen Jahre bis zum Jahr 2033 leicht ab, ehe wieder ein moderater Anstieg erfolgt, der die "Verluste" bis 2040 jedoch nicht ganz ausgleicht.
- (+) Die Altersgruppe der 6- bis unter 15-Jährigen wird noch bis zum Jahr 2026 mit abnehmender Dynamik ansteigen, bevor hier wiederum eine leichte, aber kontinuierliche Abnahme bis 2040 angenommen wird.
- ++ Bei den 15- bis unter 18-Jährigen wird, anders als in den vergangenen Jahren, ein erheblicher Anstieg von mehr als 30 % bis zum Jahr 2032 erwartet, bevor die Zahl stagniert, mit leicht abnehmender Tendenz bis 2040.
- ++ Ein mit mehr als 20 % prognostizierter Anstieg der 18- bis unter 27-Jährigen bis 2038 bedeutet künftig eine weitere Verstärkung des bisherigen Trends.
- Für die Altersgruppe der 27- bis unter 45-Jährigen wird ein kontinuierlicher Rückgang bis 2036 erwartet, bevor wieder ein leichter Anstieg (durch das "Nachrücken" der vormals jüngeren Altersgruppe) angenommen wird.
- ++ Bei den 45- bis unter 55-Jährigen ist mit einem steilen Anstieg von 45 % bis zum Jahr 2035 zu rechnen, bevor die Zahl bis 2040 stagniert.
- (-) Eine zunächst drastische Abnahme der Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen verlangsamt sich bis 2030, bevor die Zahl ab 2033 wieder zunimmt. Im Saldo steht bis 2040 dennoch ein Verlust von mehr als 18 %.
- (+) Die Altersgruppe, der über 65-Jährigen wird - entgegen dem bisherigen Trend - bis mindestens 2034 um mehr als 40 % ansteigen, bevor auch hier wieder ein moderater Rückgang bis 2040 einsetzt.

## Migrationshintergrund und Ausländeranteil

Tab. 7: Anzahl Einwohner\*innen (EW) mit Migrationshintergrund und Anzahl Ausländer\*innen 2017-2022<sup>20</sup>

Räumlicher Bezug	EW mit Migrationshintergrund 2017	EW mit Migrationshintergrund 2022	Zuwachs EW mit Mig.hint. 2017-22	Ausländer*innen 2017	Ausländer*innen 2022	Zuwachs Ausl. 2017-22
Berlin	1 207 052	1 486 913	23,2 %	711 282	900 144	26,6 %
Bezirk Ma.-He.	47 891	73 961	54,4 %	26 257	46 957	78,8 %
PGR Hellersd.	15 712	27 870	77,4 %	9 441	19 876	110,5 %
BZR Hell. Nord	8 531	14 856	74,1 %	5 217	10 871	108,4 %
PLR Gut Hell.	1387	2 249	62,1 %	1 018	1 770	73,9 %
PLR Helle Mitte	676	932	37,9 %	238	575	141,6 %
PLR Hell. Prom	1537	2 888	87,9 %	1 136	2 362	107,9 %
Untersuchungsraum	946	1 313	38,8 %	441	904	105,0 %

<sup>20</sup> Eigene Berechnungen aus: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zuarbeit vom 26.1.2024

Tab. 8: Anteil Migrationshintergrund und Ausländeranteil 2017-2022 (Zuwachs bzw. Rückgang in Prozent)<sup>21</sup>

Räumlicher Bezug	Migrationshintergrund 2017 in %	Migrationshintergrund 2022 in %	Zuwachs 2017-22 in %	Ausländeranteil 2017 in %	Ausländeranteil 2022 in %	Zuwachs 2017-22 in %
Berlin	32,5	38,6	23,2	19,2	23,4	26,6
Bezirk Ma.-He.	18,0	25,9	54,4	9,8	16,4	78,8
PGR Hellersd.	19,4	31,3	77,4	11,7	22,3	110,5
BZR Hell. Nord	24,0	36,8	74,1	14,7	26,9	108,4
PLR Gut Hell.	19,9	30,8	62,1	14,6	24,3	73,9
PLR Helle Mitte	40,2	52,5	37,9	14,2	32,4	141,6
PLR Hell. Prom	27,0	43,1	87,9	20,0	35,2	107,9
Untersuchungsraum	38,7	49,2	38,8	18,0	33,8	105,0

Etwa jeder zweite Mensch im Untersuchungsraum hat einen Migrationshintergrund, die meisten im PLR Helle Mitte. Das ist ein fast doppelt so hoher Anteil wie im Bezirksdurchschnitt und mehr als 10 % über dem Berliner Durchschnitt. Der Zuwachs in den vergangenen fünf Jahren war zudem überdurchschnittlich. Der Ausländeranteil liegt mit einem Drittel ebenfalls deutlich höher als auf den Vergleichsebenen, insbesondere in den PLR Hellersdorfer Promenade und Helle Mitte. Die Zuwachsraten der letzten fünf Jahre betragen bis zu 141 % im PLR Helle Mitte, im Vergleich mit 26,6 % in der Gesamtstadt.

Die Angaben zu Anteilen an Personen mit Migrationshintergrund und ausländischer Herkunft bilden zunächst einmal die gesellschaftliche Vielfalt ab. Weitere Aussagekraft z.B. für die Herausforderungen hinsichtlich Integration und gesellschaftlicher Teilhabe gewinnen sie im Kontext weiterer sozioökonomischer Indikatoren, siehe nachfolgendes Kapitel.

### 2.3.2 Soziale Entwicklung

Die sozialstrukturelle Entwicklung in Berlin wird seit 1998 anhand des Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) auf Ebene der Planungsräume analysiert. Anhand des Monitorings lassen sich u.a. Gebiete mit einem erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeitsbedarf identifizieren. Das MSS wird alle zwei Jahre fortgeschrieben.

<sup>21</sup> Eigene Berechnungen aus: Ebda.

## Index-Indikatoren

Anteile von Arbeitslosen, nicht arbeitslos gemeldeten Transferbeziehenden sowie von Kinderarmut Betroffenen stellen im Rahmen des MSS zentrale Merkmale für soziale Ungleichheit und Benachteiligung dar (vgl. nachfolgende Tab.):

Tab. 9: Monitoring Soziale Stadtentwicklung: Index-Indikatoren, Entwicklung 2018 - 2022<sup>22</sup>

Index-Indikatoren	PLR Gut Hellersdorf			Marzahn-Hellersdorf			Berlin		
	PLR Helle Mitte			2018	2020	2022	2018	2020	2022
	2018	2020	2022						
Arbeitslose (SGB II) in %	5,5	8,6	7,5	4,2	4,9	4,5	4,2	5,4	4,6
	4,3	3,8	3,7						
	7,5	10,9	9,6						
Transferbeziehende in %	21,0	21,2	21,5	13,7	12,4	11,8	12,7	11,8	11,3
	19,3	15,3	11,3						
	29,0	27,5	24,7						
Transferbeziehende < 15 J. in %	45,8	48,6	47,2	31,3	28,6	26,3	28,3	26,9	24,5
	40,4	29,0	20,6						
	58,3	53,7	47,7						

Die soziale Ungleichheit ist im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld insgesamt stärker ausgeprägt als im bezirklichen und im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Index-Indikatoren im PLR Helle Mitte haben sich gegenüber dem Durchschnitt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und im Berliner Vergleich verbessert. Währenddessen fallen sie in den PLR Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade teilweise deutlich "schlechter" aus.

Verhältnismäßig hoch ist zum einen der Anteil an nicht arbeitslos gemeldeten Transferbeziehenden, also derjenigen, die ihr Einkommen trotz Erwerbstätigkeit aufstocken müssen. Im PLR Gut Hellersdorf hat der Anteil in den vergangenen Jahren entgegen dem Trend sogar leicht zugenommen. Besonders hoch ist zum anderen der Anteil an von Kinderarmut Betroffenen. Während der Wert im PLR Helle Mitte (ca. jedes 5. Kind) besser ist als im bezirklichen und im gesamtstädtischen Vergleich (ca. jedes 4. Kind), liegt er in den beiden anderen betrachteten PLR deutlich darüber: Hier ist fast jedes zweite Kind von Armut betroffen.

Bei der Fortschreibung des MSS kommt ein weiterer Index-Indikator hinzu: der Anteil an Kindern und Jugendlichen in alleinerziehenden Haushalten. Hierzu gibt es noch keine Entwicklungswerte. Die zur Zeit der ISEK-Erarbeitung veröffentlichten Daten auf Bezirksebene weisen für Marzahn-Hellersdorf mit 32,3 % den höchsten Wert unter allen Berliner Bezirken aus (Berlin: 26,9 %).

<sup>22</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019, 2021 und 2023

## Kontext-Indikatoren

Die Kontext-Indikatoren des MSS bilden weitere soziodemografische Merkmale ab, welche eine vertiefende Beschreibung der Situation in verschiedenen Handlungsfeldern ermöglichen:

- Handlungsfeld Besondere, von Armut bedrohten Zielgruppen (z.B. Jugendarbeitslosigkeit, Altersarmut),
- Handlungsfeld Integration (z.B. Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund, Nicht-EU-Ausländer\*innen, ausländische Transferbeziehende),
- Handlungsfeld Wohnen/Stabilität der Wohnbevölkerung (z.B. Wohndauer über 5 Jahre, Zu- und Fortzüge).

Tab. 10: Monitoring Soziale Stadtentwicklung: Kontext-Indikatoren 2018 und 2020 (Auswahl)<sup>23</sup>

Kontext-Indikatoren	PLR Gut Hell. PLR Helle Mitte PLR Hell. Prom.		Marzahn- Hellersdorf		Berlin	
	2018	2020	2018	2020	2018	2020
Jugendarbeitslosigkeit (Anteil bezogen auf alle 15- bis unter 25-Jährigen) in %	2,9	5,7	3,8	3,7	5,9	3,7
	2,4	2,5				
	3,9	8,5				
Alleinerziehende Haushalte in %	/*	46,9	/*	36,2	/*	30,1
	/*	27,6				
	/*	44,2				
Altersarmut (Transferempfänger*innen 65 Jahre und älter) in %	7,7	7,9	3,8	3,9	5,9	6,5
	17,3	14,5				
	8,7	11,1				
Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund in %	36,7	47,9	32,4	35,9	50,2	52,1
	68,5	69,9				
	42,6	50,3				
Nicht-EU-Ausländer*innen (bezogen auf alle Ausl.) in %	66,4	73,0	67,8	68,9	62,0	65,6
	65,4	59,8				
	53,7	61,1				
Ausländische Transferbeziehende (bezogen auf alle Ausl. bis 65 Jahre) in %	41,1	55,5	33,9	33,6	26,7	25,9
	39,9	23,5				
	44,0	47,7				
Wohndauer über 5 Jahre (bezogen auf alle EW ab 5 Jahre und älter) in %	61,4	66,6	70,0	69,8	63,7	65,6
	59,7	57,3				
	60,0	58,9				
Wanderungsvolumen (Zuzüge plus Fortzüge je 100 EW) pro Jahr in %	21,8	16,7	20,1	19,3	25,4	23,5
	24,2	31,0				
	23,4	26,2				
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge je 100 EW) pro Jahr in %	1,6	- 0,1	1,2	1,1	0,8	0,3
	0,2	1,6				
	1,3	5,9				

\* keine Angaben im betreffenden Erhebungsjahr

<sup>23</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 und 2021 (Daten zu den Kontext-Indikatoren aus dem MSS 2023 sind zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht veröffentlicht.)

Während die Jugendarbeitslosigkeit in Berlin insgesamt gesunken ist, stieg sie vor allem in den PLR Hellersdorfer Promenade und Gut Hellersdorf kräftig an. Dies deutet auf eine Verschlechterung der Integration Jugendlicher in den Arbeitsmarkt und auf eine Verschlechterung der individuellen Voraussetzungen hin. In diesen PLR liegt der Anteil alleinerziehender Haushalte zudem jeweils bei über 40 %.

Die Altersarmut ist im Bezirk Marzahn-Hellersdorf niedriger als im Berliner Durchschnitt. Im Untersuchungsraum ist sie deutlich höher: Im PLR Helle Mitte ist sie immer noch mehr als doppelt so hoch, obwohl sie seit einigen Jahren zurückgeht.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund liegt in den PLR Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade mit ca. 50 % im Berliner Durchschnitt. Im PLR Helle Mitte liegt er höher, wobei hier wiederum Menschen mit Migrationshintergrund dreimal so häufig einen deutschen Pass haben als in den anderen beiden PLR. Noch nicht in die Statistik einberechnet ist die Unterkunft für Geflüchtete (150 Plätze für unbegleitete Minderjährige) im PLR Helle Mitte. Ebenfalls nicht eingerechnet ist ein 2022 fertig gestellter Neubau mit 41 Wohnungen für Geflüchtete (200 Plätze) in der Zossener Straße, nördlich des Untersuchungsraums.

Derzeit ist der Anteil von Geflüchteten an Nicht-EU-Staatsangehörigen hoch und es ist davon auszugehen, dass sie dauerhaft oder für längere Zeit in Berlin wohnen werden. Hier ist u.a. ein Augenmerk darauf zu legen, inwiefern Integrations-, Schutz- und Unterstützungsangebote vor Ort, in diesem Zusammenhang auch lokale/nachbarschaftliche Netzwerke, schon heute zu einer positiven Entwicklung beitragen und entsprechend unterstützt werden können. Gesellschaftliche Vielfalt ist längst Normalität und nimmt weiter zu. Ein differenzierter Blick und Teilhabechancen bei Bildung, Ausbildung, Zugang zu Versorgungs- und Freizeitangeboten, Wohnraum und Arbeitsmarkt vor Ort wie auch auf Alltagskommunikation sind deshalb (weiterhin) notwendig.

Der Anteil ausländischer Transferbeziehender liegt in den PLR Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade bei ca. 50 %, während er in der gesamten Stadt nur etwa halb so hoch ist.

Während die Wohndauer im PLR Gut Hellersdorf in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen ist, liegt sie in den anderen beiden PLR unter dem bezirklichen und Berliner Durchschnitt, Tendenz abnehmend. Entsprechend steigt hier auch das Wandervolumen. Vor allem der PLR Hellersdorfer Promenade verzeichnet im Betrachtungszeitraum erheblichen Zuzug.

### 2.3.3 Resümee und Handlungsbedarfe

Die Bevölkerungszahl ist im Untersuchungsraum in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen, insbesondere die Anzahl an jungen Familien und Kindern im Grundschulalter. Der Anteil der besonders von Armut bedrohten Bevölkerungsgruppen ist im Untersuchungsraum gleichzeitig höher als im berlinweiten Vergleich. Lediglich im PLR Helle Mitte liegen einzelne Indikatoren niedriger als in der Gesamtstadt. Die PLR Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade werden im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2021 als zwei von bezirkswweit drei "Gebieten mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf" geführt. In dem nach der für das ISEK erfolgten Datenauswertung veröffentlichtem MSS 2023 setzt sich dieser Trend fort.

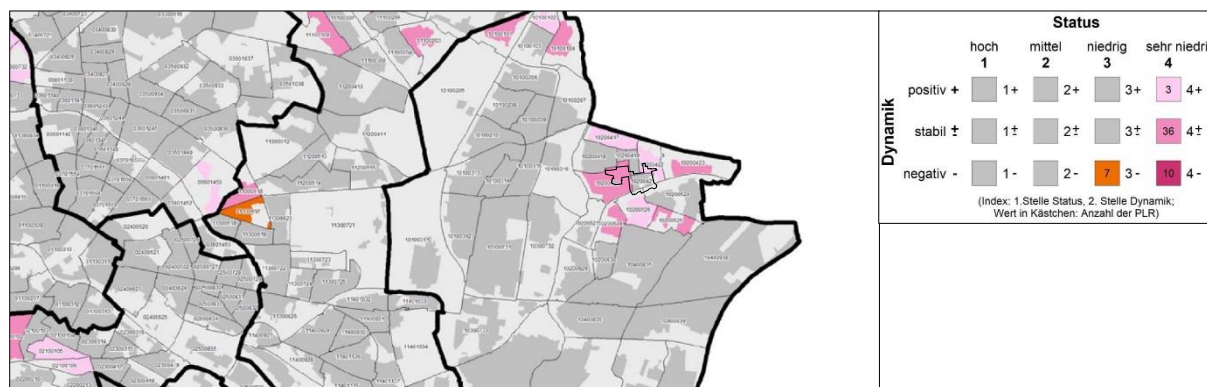


Abb. 23: Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf, Kartenausschnitt (SenStadt Ref. IA: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023)

Der Unterstützungsbedarf sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen wird in den integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten (IHEKs) der QM-Gebiete näher ausgeführt und an den entsprechenden Stellen im ISEK punktuell aufgegriffen, u.a. Orte für Begegnung und Austausch, Gestaltung des öffentlichen Raums, Information und Beteiligung, Infrastrukturbedarf usw.

## Zusammenfassung der Handlungsbedarfe (siehe auch Kap. 2.5.6)

- Quantitative und qualitative Anpassung sozialer Infrastrukturen an Bevölkerungswachstum, demografischen Wandel und Sozialstruktur
- Hoher Bedarf an sozialen Beratungs- und Unterstützungsangeboten sowie Nachbarschaftsarbeit
- Unterstützungsbedarf bei der Kooperation unterschiedlicher Akteure zum Erhalt, zum weiteren Ausbau und zur Anpassung entsprechender Angebote
- Gestaltung eines inklusiven öffentlichen Raums, der die Aneignung von Räumen und eine sichere Bewegung von Kindern und Jugendlichen sowie Menschen unterschiedlicher Kulturen ebenso ermöglicht, wie dessen barrierefreie Nutzung
- (Vor-Ort-) Ansprache, Information und Beteiligung unterschiedlicher Akteursgruppen bei der Standortentwicklung
- Bereitstellung von Budgets und Räumen für selbst initiierte Projekte, welche die Gebietsentwicklung positiv beeinflussen
- Information und Öffentlichkeitsarbeit für Akzeptanz und Mitwirkung der Betroffenen

## 2.4 Wohnraumstruktur

### 2.4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Wohn- und Geschäftsgebäude im Stadtteilzentrum Helle Mitte befinden sich in Privatbesitz, ebenso das Rathaus und das Gebäude des Gesundheitsamts bzw. Jobcenters. Nach der Insolvenz der Investorengemeinschaft für die Entwicklung der Hellen Mitte Anfang des Jahrtausends wurden zahlreiche Gebäude an Investments-Fonds veräußert, wodurch eine disperse Eigentumsstruktur entstanden ist. Für die meisten Gebäude gibt es dennoch eine kontinuierliche zentrale Verwaltung und lokale Ansprechpersonen.

Das teilgewerblich genutzte Gebäude der Ortsvermittlungsstelle an der Tangermünder Straße ist im Besitz der Telekom.

Die Grundstücke des historischen Stadtguts und weitere Flächen sind im Jahr 2015 in den Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG übergegangen.

Im Umfeld des Untersuchungsraums gibt es Bestände weiterer kommunaler Wohnungsunternehmen, darunter nennenswerte Bestände der Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft und ein kleinerer Block der HOWOGE in der Zerbschter Straße. Die Wohngebäude entlang der Hellersdorfer Promenade befinden sich überwiegend im Besitz des privaten Wohnungsunternehmens Deutsche Wohnen/Vonovia. Insgesamt liegt der Anteil städtischer Wohnungen in den

PLR Hellersdorfer Promenade und insbesondere im PLR Gut Hellersdorf doppelt bzw. dreifach über dem Berliner Durchschnitt. Der Anstieg im PLR Hellersdorfer Promenade ist vor allem auf die Neubauten der GESOBAU im Jahr 2019 zurückzuführen (vgl. nachfolgendes Kap.).



Abb. 24: Landeseigene Wohnungsbestände nach Wohnungsbaugesellschaften, Stand 12/2023 (SenStadt Ref. I A)

Tab. 11: Anteil städtischer Wohnungen 2018 und 2020<sup>24</sup>

Indikatoren	PLR Gut Hellersd. PLR Helle Mitte PLR Hell. Prom.		Bezirk Marzahn- Hellersdorf		Berlin	
	2018	2020	2018	2020	2018	2020
Anteil städtischer Wohnungen in %	47,91	48,02	27,25	28,77	15,79	16,72
	0,00	0,00				
	16,31	31,93				

Soziale Infrastrukturen, wie Hochschule, Oberstufenzentrum, Schulen, Sporthallen, einzelne Kitas und Jugendclubs befinden sich im Fachvermögen unterschiedlicher Bezirks- und Senatsverwaltungen, ebenso das öffentliche Straßenland und die Grünflächen. Die Stadtplätze sind unterschiedlichen Fachvermögen zugeordnet: Der Alice-Salomon-Platz, der Fritz-Lang-Platz und der künftige Gutsplatz sind als öffentliches Straßenland gewidmet. Währenddessen handelt es sich bei den Aufenthaltsflächen auf dem Kokoschkaplatz, dem Kurt-Weill-Platz und dem Peter-Weiß-Platz um gewidmete Grünflächen.

<sup>24</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 und 2021

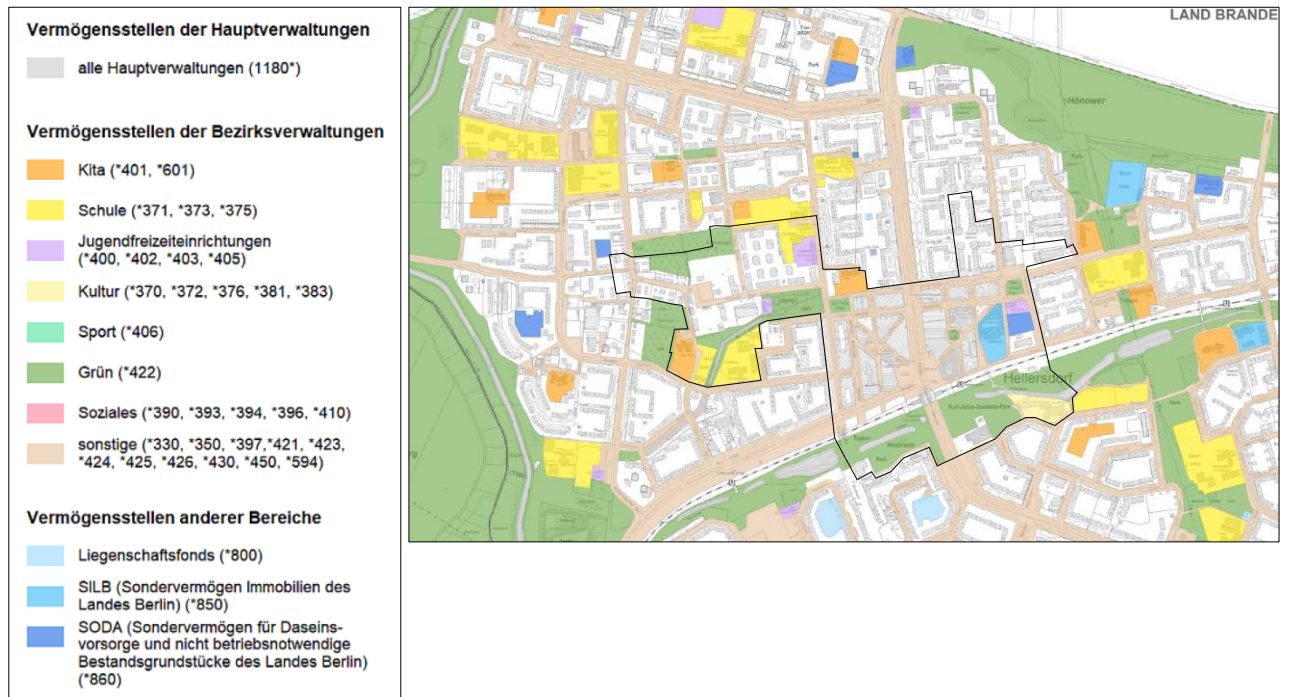


Abb. 25: Berliner Landesgrundvermögen (Geoportal Berlin, Zuarbeit Bezirksamt-Marzahn-Hellersdorf)

## 2.4.2 Wohnraum- und Haushaltsstruktur

### Wohnungsbestand

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 gab es in den den Untersuchungsraum betreffenden Planungsräumen 1.054 Wohngebäude mit 14.117 Wohnungen. Innerhalb des Untersuchungsraums gab es in den folgenden 10 Jahren so gut wie kein Baugeschehen, abgesehen von einer neu entstandenen Senioren-WG im Obergeschoss des 2012 errichteten Ärztehauses am Fritz-Lang-Platz.

Ab dem Ende des Jahrzehnts zog das Baugeschehen deutlich an: Im und angrenzend an den Untersuchungsraum entstanden ab 2018 innerhalb von nur fünf Jahren insgesamt 2.935 neue Wohnungen<sup>25,26</sup> (vgl. nachfolgende Abbildung und Tabelle). Das größte Bauprojekt entwickelte die GESOBAU zwischen 2020 und 2023 im Umfeld des Guts Hellersdorf. Hier entstand ein neues Wohnquartier mit ca. 1.500 Wohnungen, darunter auch 41 Wohnungen für ca. 200 Geflüchtete in der Zossener Straße. Weitere 72 Wohnungen sind aktuell im Bau.

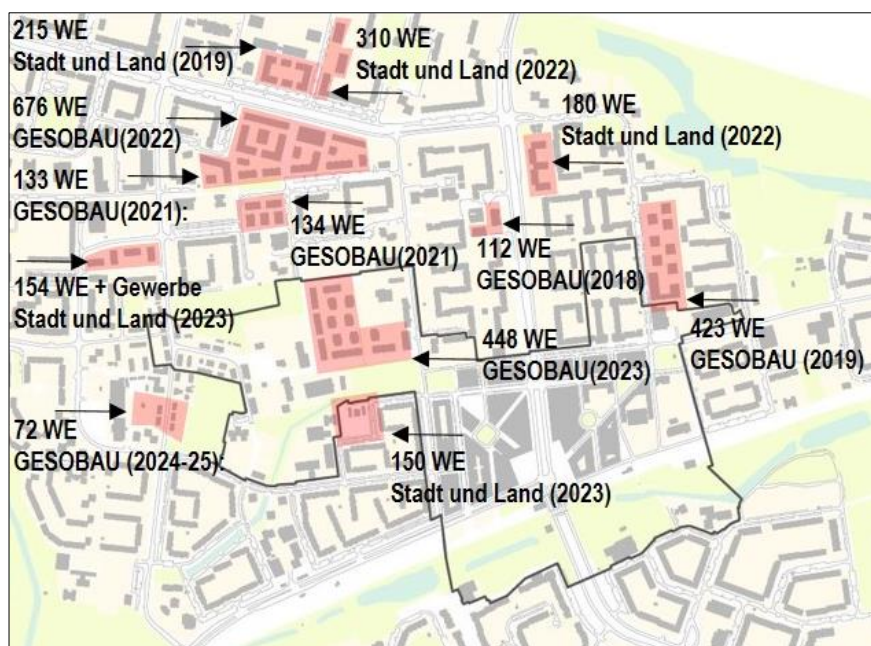


Abb. 26: Wohnungsneubau im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld seit 2019 (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)

<sup>25</sup> [www.GESOBAU.de/wohnungsbau/neubauprojekte/quartier-stadtgut-hellersdorf/](http://www.GESOBAU.de/wohnungsbau/neubauprojekte/quartier-stadtgut-hellersdorf/), Abruf 04/2024

<sup>26</sup> [www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1231445.php](http://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1231445.php), Abruf 04/2024

Tab. 12: Wohnungsneubau im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld seit 2019

Bauprojekt	Anzahl WE	Geförderte Wohnungen, Sonstiges	Bezugsfertig	Wohnungsunternehmen
Stendaler Straße 73-77	112	ca. 33 % gefördert	2018	GESOBAU
Tangermünder Straße 71-89	423	generationenübergreifendes Wohnen, 330 WE gefördert	2019	GESOBAU
Zossener Straße 145-151, "Zossener Höfe"	215	50 % gefördert	2019	Stadt und Land
Alte Hellersdorfer Str. 108 G-P, "Wohnquartier Gut Hellersdorf"	133	ca. 33 % gefördert	2021	GESOBAU
Havelländer Ring 34-38 B, "Wohnquartier Gut Hellersdorf"	134	ca. 33 % gefördert	2021	GESOBAU
Gothaer/Alte Hellersdorfer Straße	154	50 % gefördert, Gewerbe im EG	2022	Stadt und Land
Stendaler Straße/Tangermünder Straße	180	50 % gefördert	2022	Stadt und Land
Mittenwalder Straße 2-12	310	50 % gefördert	2022	Stadt und Land
Zossener Straße/Brigitte-Reimann-Straße, "Wohnquartier Gut Hellersdorf"	676	203 WE gefördert, 41 WE für ca. 200 Geflüchtete	2022	GESOBAU
Stadtgut Hellersdorf, zwischen Kastanienallee und Elfriede-Brüning-Straße, "Wohnquartier Gut Hellersdorf"	448	135 WE gefördert, 40 WE für 84 Studierende	2023	GESOBAU
Senftenberger Straße 12/14	150	50 % gefördert	2023	Stadt und Land
Alte Hellersdorfer Straße, "Wohnquartier Gut Hellersdorf"	72	50 % gefördert, Gewerberäume für Büro, Arztpraxen, Gastronomie	Im Bau (geplant 2025)	GESOBAU
Wohnungen gesamt	2.895			

Das sind erheblich größere Zuwachsraten als im Bezirks- und Berlinvergleich. In den bis 2022 veröffentlichten Statistiken zu Wohnungs- und Haushaltsgrößen sind die jüngst errichteten Wohnungen noch nicht erfasst. Der Zuwachs in den betreffenden Planungsräumen zwischen 2011 und 2022 beträgt 1.796 Wohnungen bzw. 14,6 %. Im gleichen Zeitraum betrug der Zuwachs an Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 10,5 %, berlinweit "nur" 7,6 %.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Eigene Berechnungen aus: PRISMA Wohnungsbestand 2011-2022 nach Bezirk, Prognoseraum, Bezirksregion, Planungsraum; Zuarbeit Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf. Redaktioneller Hinweis: Die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands erfolgt auf Basis des alten (bis 2020) Zuschnitts der LOR. Der räumliche Umgriff des PLR Gut Hellersdorf war seinerzeit deutlich größer und beinhaltete noch die ab 2021 eigenständigen PLR Kyritzer Straße und Havelländer Ring.

Tab. 13: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen 2011 und 2022

	Wohngebäude 2011	Wohnungen 2011	Wohngebäude 2022	Wohnungen 2022
PLR Gut Hellersdorf (10200420)	742	8.702	806 (+ 8,6 %)	10.064 (+ 15,7 %)
PLR Helle Mitte (10200421)	78	851	79 (+1,3 %)	852 (+ 0,1 %)
PLR Hellersdorfer Promenade (10200422)	234	2.768	244 (+ 4,3 %)	3.201 (+ 15,6 %)
PLR gesamt	1.054	12.321	1.129 (+7,1 %)	14.117 (+ 14,6 %)

Die nachfolgende Tabelle zeigt Anteile von unterschiedlich großen Wohnungen am Gesamtbestand. Dabei zeigt sich, dass im Untersuchungsraum und dessen näherem Umfeld ein hoher Anteil an kleineren Wohnungen besteht (1- bis 3-Raum-Wohnungen). Der Anteil an großen Wohnungen für Familien und WGs (5 Räume und mehr) ist entsprechend kleiner.<sup>28</sup>

Tab. 14: Wohnungsgröße 2022 nach Anzahl von Räumen

Räumlicher Bezug	Wohnungen mit Anzahl von . . . Räumen in %						
	1	2	3	4	5	6	7 oder mehr
Berlin	5,0 %	18,4 %	32,7 %	26,5 %	11,2 %	3,8 %	2,4 %
Bezirk Marzahn-Hellersdorf	5,2 %	14,1 %	26,0 %	30,0 %	16,7 %	5,7 %	2,2 %
PLR Gut Hellersdorf	10,5 %	21,3 %	40,8 %	23,1 %	3,9 %	0,3 %	0,1 %
PLR Helle Mitte	7,0 %	34,9 %	28,6 %	26,1 %	1,6 %	0,0 %	1,9 %
PLR Hellersdorfer Prom.	7,7 %	18,2 %	26,8 %	33,6 %	13,0 %	0,6 %	0,1 %
PLR gesamt	9,6 %	21,4 %	36,9 %	25,6 %	5,8 %	0,4 %	0,2 %

<sup>28</sup> Eigene Berechnungen aus: Ebda.

## Haushaltsstruktur

Einwohner\*innen im Untersuchungsraum stehen insgesamt deutlich weniger Wohnräume und Wohnfläche zur Verfügung als im bezirklichen und im gesamtstädtischen Vergleich. Während die Werte auf Bezirks- und Landesebene marginal ansteigen, stagnieren sie tendenziell im Untersuchungsraum bzw. nehmen weiter leicht ab (vgl. nachfolgende Tabelle).<sup>29</sup>

Tab. 15: Entwicklung der Anzahl an Wohnräumen und Wohnfläche je EW 2018 und 2020

Indikatoren	PLR Gut Hellersd. PLR Helle Mitte PLR Hell. Prom.		Bezirk Marzahn- Hellersdorf		Berlin	
	2018	2020	2018	2020	2018	2020
Anzahl der Wohnräume (einschließlich Küche) je EW	1,62	1,61	1,90	1,91	1,80	1,82
	1,48	1,45				
	1,68	1,62				
Wohnfläche in m <sup>2</sup> je EW	32,55	32,56	36,62	36,96	38,09	38,50
	31,93	31,18				
	29,69	29,82				

Die Belegungsdichte in den ohnehin schon kleinen Wohnungen nimmt hier noch weiter zu (vgl. nachfolgende Tabelle). Entsprechend ist der Anteil von Einpersonenhaushalten an allen Haushalten verhältnismäßig niedrig. Die Anteile von Haushalten mit Kindern, insbesondere Alleinerziehender (vgl. Kap. 2.3.2 Soziale Entwicklung) sind überdurchschnittlich.<sup>30</sup>

Tab. 16: Haushaltsstruktur im räumlichen Vergleich

Räumlicher Bezug	Durchschnittliche Haushaltsgröße		Einpersonenhaushalte in %		Anteil Haushalte mit Kindern in %		Anteil alleinerziehender Haushalte in %	
	2017	2022	2017	2022	2017	2022	2017	2022
Berlin	1,77	1,77	55,4	55,8	16,9	17,4	31,7	30,7
Bezirk Ma.-He.	1,88	1,89	46,6	47,5	19,8	20,8	38,3	36,3
PLR Gut Hell.	1,74	1,79	53,7	54,3	20,3	21,7	50,4	48,5
PLR Helle Mitte	1,95	1,96	47,1	49,1	21,5	23,5	32,6	26,2
PLR Hell. Prom.	1,85	1,99	51,9	48,6	24,3	25,7	53,8	44,4
Untersuchungsraum	2,02	2,05	46,7	*/	26,1	*/	42,2	*/

\* Angaben liegen nicht vor.

<sup>29</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 und 2021

<sup>30</sup> Eigene Berechnungen aus: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zuarbeit vom 26.1.2024

### 2.4.3 Mietenentwicklung

Der Berliner Mietspiegel 2024 weist das Stadtteilzentrum selbst als überwiegend mittlere Wohnlage aus. Die umgebenden Wohngebiete sind als überwiegend einfache Wohnlage dargestellt. Die Fünf-Jahres-Entwicklung der Preisspanne der ortsüblichen Vergleichsmiete je m<sup>2</sup> monatlich (netto-kalt) in einfacher und in mittlerer Wohnlage nach Baualtersklassen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.<sup>31</sup>

Tab. 17: Mietpreisentwicklung 2018 und 2023 (vereinfachte Darstellung)

Baujahr	Vergleichsmiete 2018 in €		Vergleichsmiete 2023 in €	
	einf. Wohnlage	mittl. Wohnlage	einf. Wohnlage	mittl. Wohnlage
bis 1918	6,23 - 7,90	6,77 - 8,43	6,33 - 9,87	6,98 - 10,12
1919 - 1949	5,87 - 6,40	6,01 - 7,66	6,33 - 7,96	6,65 - 7,94
1950 - 1990	5,45 - 7,57	5,40 - 8,00	5,37 - 7,96	5,37 - 7,94
1991 - 2018/2023	7,72 - 12,89	7,90 - 10,09	7,92 - 12,48	8,57 - 14,44

In den zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden sind die Mieten durchschnittlich am geringsten, in den jüngst errichteten Gebäuden am teuersten. Gleichzeitig liegen kleinere Wohnungen häufig am oberen Ende der Preisspanne. Während der Anstieg, der durchschnittlich zu zahlenden Miete berlinweit in den zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden am geringsten ausfiel (bis zu 5 %), war in den bis 1918 errichteten Gebäuden deutlich stärker (bis zu 25 %). Noch einmal erheblich höher liegen die Mieten in den zuletzt errichteten und nunmehr mietspiegelwirksam gewordenen Neubauten (bis 2022). In diesem Segment liegen die Wohnungen in der Hellen Mitte sowie die zahlreichen Neubauten im unmittelbaren Umfeld. Die Teuerungsrate bei den unterschiedlichen Wohnungsgrößen schwankt stark.

### 2.4.4 Baupotenziale

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 stellt große Wohnungsbaupotenziale in Berlin ab 200 WE dar. Im Umfeld des Untersuchungsraums ist das fertiggestellte Stadtgut Hellersdorf als eines von berlinweit 24 neuen Stadtquartieren ausgewiesen. Weitere o.g. Potenziale von 200 bis 499 WE sind im Bau bzw. fertiggestellt. Ein verbleibendes langfristiges Potenzial ist am U-Bhf. Hellersdorf dargestellt (heute als Parkplatz zwischengenutzt).

<sup>31</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Mietspiegel 2015, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2019, überarbeitete Fassung 2020

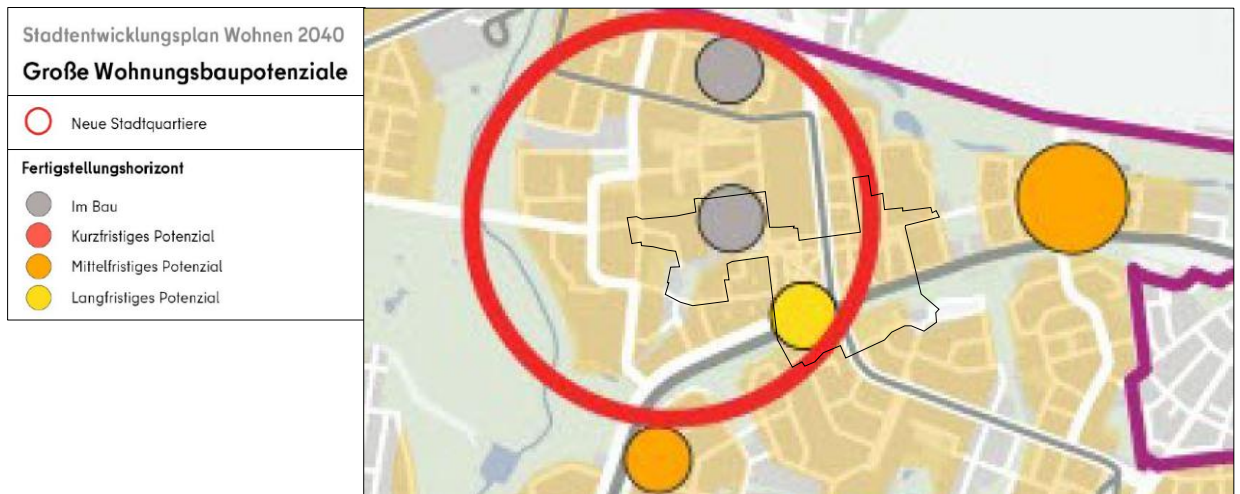


Abb. 27: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 - Große Wohnungsbaupotenziale (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) Berlin ist die Parkplatzfläche an der Hellersdorfer Straße ebenfalls als langfristiges Potenzial dargestellt. Weitere seit Anfang der 2000er Jahre noch unbebaute Grundstücke ("Dreiecks-Flächen" an der Janusz-Korczak-Straße) sind als mittelfristiges Potenzial aufgeführt. Für besagte Flächen gab es in den vergangenen Jahren Bauanfragen zur Errichtung von Wohngebäuden, insbesondere für besondere Zielgruppen (Studierendenwohnen, betreutes Wohnen oder gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss). Konkrete Umsetzungsmaßnahmen folgten daraus aber nicht.<sup>32</sup>

Darüber hinaus bestehen im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld wenige un- bzw. untergenutzte Flächen mit unterschiedlichen baurechtlichen Ausgangsvoraussetzungen (Wohnen, Büro, Gewerbe), darunter einzelne Baufelder im Gut Hellersdorf, zwei ursprünglich vorgesehene Hochhausstandorte im Stadtteilzentrum, flächenintensive Supermarktstandorte an der Quedlinburger Straße sowie ein Brachgrundstück und eine Parkplatzfläche in der Zerbster Straße.

Für die Nachverdichtung finden sich in gesamtstädtischen (StEP Wohnen, Berlin, Strategie 3.0) und bezirklichen Planwerken zahlreiche qualitative Leitlinien für eine integrierte und nachhaltige Quartiersentwicklung. Die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks formuliert dazu beispielsweise acht handlungsleitende Prämissen für die Bewertung und Priorisierung von Nachverdichtungspotenzialen:<sup>33</sup>

- Aufstockung vor Nachverdichtung,
- Freihaltung von Blockinnenbereichen,
- Lückenschlüsse im Sinne der Innenentwicklung,
- Hochpunkte als städtebauliche Akzente an geeigneten Standorten,

<sup>32</sup> Zuarbeit Stadtentwicklungsamt am 12.2.2024

<sup>33</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf: Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf, Arbeitsstand 2022

- städtebauliche Betonung und/oder Neuordnung besonderer Orte,
- ergänzende Nutzungsanreicherungen an gut erschlossenen Lagen,
- Bündelung bzw. Ergänzung von Gemeinbedarfsstandorten,
- keine Neuinanspruchnahme ökologisch und sozial wertvoller Areale.

## 2.4.5 Resümee und Handlungsbedarfe

### Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

- "Bewältigung" der hohen Zuwachsraten an Wohnungen in den vergangenen Jahren durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, Anbindung der Wohnquartiere an das Stadtteilzentrum
- Aktivierung vereinzelter ungenutzter/untergenutzter Bauflächen, ggf. auch durch quartiersverträgliche Zwischennutzungen
- Unterstützung im Fall von privaten Planungsabsichten für die Kaufhallenstandorte Norma und Aldi in der Quedlinburger Straße mit dem Ziel der Komprimierung und Schaffung zusätzlicher Wohnangebote
- Aktuelle Entwicklungstrends (Demografie, Sozialstruktur, klimatische Herausforderungen) bei der Entwicklung entsprechender Grundstücke berücksichtigen, z.B. spezifische Wohnangebote, ggf. Abbau von Defiziten an sozialer und grüner Infrastruktur, Fokus bei Steuerung von Wohnprojekten auf Erweiterung des Angebots für Studierende sowie für Familien

## 2.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 2.5.1 Kindertagesbetreuung

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich vier Kitas und eine Einrichtung für frühkindliche Sprachförderung. Weitere Kitas befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Tab. 18: Kitas innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsraums<sup>34</sup>

Kita	Adresse	Träger	betriebs- erlaubte Plätze	Eigentum
Innerhalb des Untersuchungsraums				
Kita Kleine Kapitäne	Hellersdorfer Promenade 23	Kita Kleine Kapitäne gGmbH	90	privat
Kita ARTi	Arneburger Str. 8-10	Wissensturm gUG	50	privat
Kita Kastanienknirpse	Kastanienallee 53	pad gGmbH	70	Fachvermögen Jugend (Berlin)
Humanistische Kita Kastanienallee	Kastanienallee 28-30	Humanistischer Verband Deutschlands (HVD), Landesverband Berlin-Brandenburg KdöR	180	Fachvermögen Jugend (Berlin)
Gemeinschaftsunterkunft Kokoschkastr. 4 (nur Sprachförderung)	Kokoschkastraße 4	Edusation - gemeinnützige Gesellschaft für Integration und Sprachförderung mbH	20	Mietobjekt
Im Umfeld des Untersuchungsraums, mit Gebietsbezug				
Kita Am Beerenpfuhl	Tangermünder Straße 31	JAO gGmbH	22	privat
Kita Spielhaus	Zerbster Straße 99-101	Jugend- und Sozialwerk gGmbH	185	Fachvermögen Jugend (Berlin)
Kita Meilenstein	Weißensefelder Straße 31	Kindergärten NordOst - Eigenbetrieb von Berlin	190	Fachvermögen Jugend (Berlin)
Kita Galileo	Naumburger Ring 25	AWO Kreisverband Berlin Spree-Wuhle e.V.	172	privat
Kita Cottbusser Platz	Cottbusser Platz 12	Drachenreiter gemeinnützige GmbH	85	privat
Kita Emma und Lukas	Stendaler Straße 29	FJT Kita gUG	44	Mietobjekt
Kita Havelländer Ring (Neubau, Eröffnung 2025 geplant)	Havelländer Ring 46	Kindergärten NordOst - Eigenbetrieb von Berlin	120	Fachvermögen Jugend (Berlin)

<sup>34</sup> Innerhalb Untersuchungsraum: Zuarbeit Jugendamt am 22.2.2024; außerhalb Untersuchungsraum: Angaben auf den Websites des jeweiligen Trägers (eigene Recherche)

Trotz der zahlreichen Kitas in der Umgebung besteht aufgrund des starken Bevölkerungsanstiegs der vergangenen Jahre in den BZR Hellersdorf Nord und Hellersdorf Ost ein Defizit an Kitaplätzen.<sup>35</sup> Ein weiterer Ausbau ist erforderlich.

Entsprechend sind die BZR Hellersdorf Nord (102004) und Ost (102005) im Förderatlas des Kitaausbauprogramms als Kategorie-1-Regionen dargestellt (dunkelblau/fast schwarz: keine Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf)

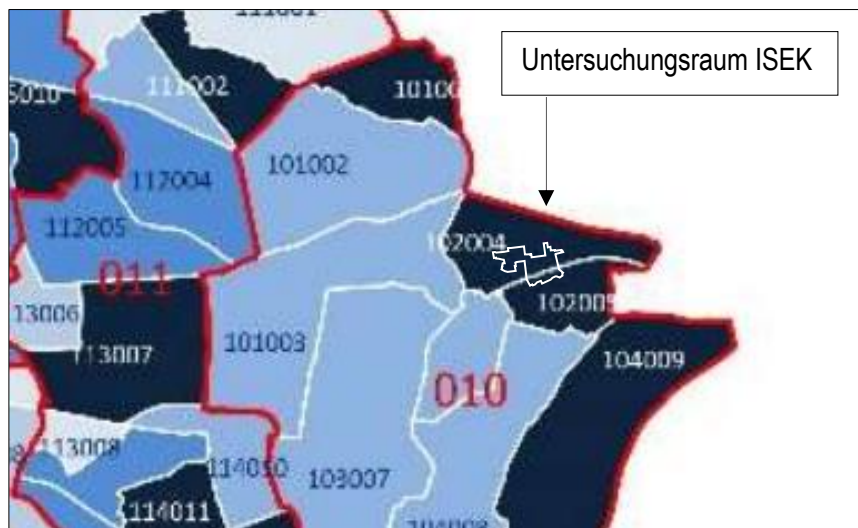


Abb. 28: Kitaausbauprogramm - Ergebnisse Förderatlas 2023 (SenBJF V C, Gesamtjugendhilfep lanung)

Aus Sicht des Jugendamts Marzahn-Hellersdorf ist ein weiterer Ausbau innerhalb des Untersuchungsraums und des näheren Umfelds nicht möglich, auch nicht an bestehenden Standorten. Ein möglicher Kitastandort in der Bezirksregion Hellersdorf Nord ist das Grundstück Teupitzer Straße 8, nördlich der Zosener Straße.<sup>36</sup> Auf dem Nachbargrundstück betreibt der Träger Kinderhaus Berlin - Mark Brandenburg e.V. bereits einen Familien Campus mit unterschiedlichen Betreuungs-, Beratungs- und Begegnungsangeboten. Die bestehende Kita könnte durch einen Neubau um ca. 100 Plätze erweitert werden.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2023): Marzahn-Hellersdorfer Kindertagesstättenentwicklungswegplan 2023/2024 - 2027/2028

<sup>36</sup> Zuarbeit Jugendamt am 22.2.2024

<sup>37</sup> Zuarbeit Stadtentwicklungsamt am 29.8.2024

## 2.5.2 Schulinfrastruktur

Der Untersuchungsraum wird künftig von drei Einschulungsbereichen betreffender Grundschulen geschnitten (bisher zwei): Innerhalb des Gebiets befindet sich die Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule mit einer baulichen Kapazität von 4 Zügen im Grund- und Oberschulbereich (bis zur 10. Klasse). Unmittelbar nördlich des Untersuchungsraums befindet sich die Pusteblume-Grundschule (4 Züge). Östlich des Untersuchungsraums befindet sich zum Zeitpunkt der Analyse die neue 36. Grundschule im Bau, mit einer geplanten Inbetriebnahme im Schuljahr 2024/25. Die nachfolgende Abbildung zeigt den neuen Zuschnitt der Einschulungsbereiche ab dem Schuljahr 2024/2025:

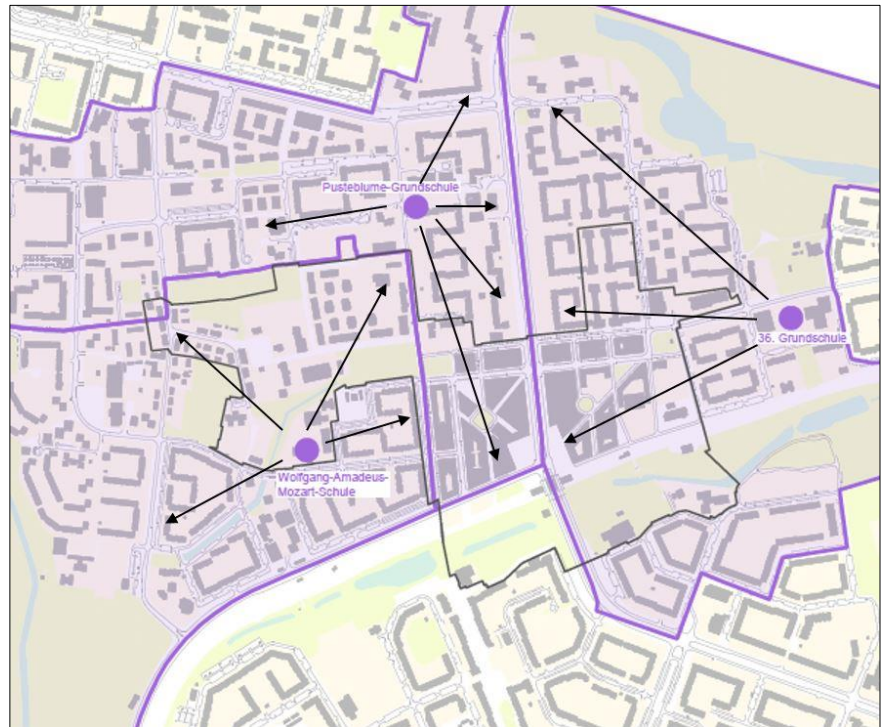


Abb. 29: Einschulungsbereiche mit Bezug zum Untersuchungsraum (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)

Die aktuelle Belegung der Schulen übersteigt deren bauliche Kapazität. Der Schulentwicklungsplan des Bezirks weist für die Schulplanungsregion Hellersdorf Nord ein entsprechendes Defizit von 4 Zügen im Schuljahr 2022/23 aus. Bis zum Schuljahr 2030/31 wird durch die Bevölkerungsprognose und das Monitoring prognostiziert, dass der Schulplatzbedarf sinken und das Schulplatzdefizit aufgrund geplanter Maßnahmen ausgeglichen werden würden.<sup>38</sup> Der Bezirk schätzt die Entwicklung aufgrund der permanent steigenden Schülerzahlen und geplanter Wohnungsbauprojekte in der Region anders ein und erwartet, dass der bestehende Trend sich in den nächsten Jahren verstetigen

<sup>38</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2023): Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin für die Schuljahre 2023-2028

wird. Dafür spräche unter anderem, dass die 36. Grundschule zur geplanten Inbetriebnahme im Schuljahr 2024/25 bereits in den ersten Klassen überbelegt sein wird. Ein weiterer Bedarf des Ausbaus wird dringend gesehen. Jedoch stehen dem Bezirk weder die finanziellen Mittel noch die benötigten Flächen zur Verfügung, um Erweiterungen etc. realisieren zu können.<sup>39</sup>

### 2.5.3 Öffentliche Sportanlagen

Im Untersuchungsraum befinden sich mehrere gedeckte und ungedeckte Schulsportanlagen. Angrenzend an den Untersuchungsraum befinden sich weitere Sportanlagen, deren Einzugsbereiche das Gebiet betreffen.

Die Sportanlage Oschatzer Ring wird auch für den Vereinssport genutzt. Einzelne Sportanlagen sind bereits erneuert. Insgesamt besteht jedoch ein großer Investitionsbedarf.<sup>40</sup>

Tab. 19: Schulsportanlagen innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsraums<sup>41</sup>

Schule	Art der Sportanlage	innerhalb/angrenzend Untersuchungsraum	Erneuerungsbedarf
10G18 Pusteblume-Grundschule, Kastanienallee 118	Schulsportthalle 1	angrenzend	kein/kaum
10G18 Pusteblume-Grundschule (MEB), Havelländer Ring 60	Sportaußenanlage	angrenzend	kein/kaum
10G18 Pusteblume-Grundschule, Neuruppiner Str. 21	Schulsportthalle 2/Kiezsportthalle	angrenzend	mittel/hoch
10G18 Pusteblume-Grundschule, Neuruppiner Str. 21	Sportaußenanlage	angrenzend	mittel/hoch
10K10 Wolfgang Amadeus-Mozart-Schule, Senftenberger Str. 36	Schulsportthalle 1	innerhalb	mittel/hoch
10K10 Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Cottbusser Straße 21	Sportaußenanlage	innerhalb	mittel/hoch
10K10 Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Kastanienallee 57	Schulsportthalle 2	innerhalb	kein/kaum
10K10 Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Kastanienallee 57	Sportaußenanlage	innerhalb	mittel/hoch

<sup>39</sup> Zuarbeit Schul- und Sportamt am 20.2.2024

<sup>40</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.) (2016): Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie für Berlin Marzahn-Hellersdorf, Zuarbeit SE FM am 6.3.2024,

<sup>41</sup> Zuarbeit Schul- und Sportamt am 20.2.2024

Schule	Art der Sportanlage	innerhalb/angrenzend Untersuchungsraum	Erneuerungsbedarf
OSZ Gesundheit/Medizin (Rahel-Hirsch-Schule), Peter-Weiss-Gasse 8	Schulsporthalle	innerhalb	kein/kaum
OSZ Gesundheit/Medizin (Rahel-Hirsch-Schule), Oschatzer Ring 13	Sportaußenanlage	angrenzend	mittel/hoch
Volkshochschule, Mark-Twain-Straße 27	Sporthalle	innerhalb	mittel/hoch

Darüber hinaus ist es Ziel des Bezirks, vereinsungebundene bzw. individuelle Sport- und Bewegungsangebote zu schaffen. Die Sportentwicklungsplanung Marzahn-Hellersdorf (2016) weist das Gebiet Hellersdorf-Nord zwischen Zosener Straße im Norden und Cottbusser Straße im Süden, mit der Kastanienallee als verbindende Achse als Modellquartier GRÜNES SPORTBAND für eine integrierte Sportentwicklungsplanung aus.<sup>42</sup> Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich das Sport- und Bewegungsverhalten der Bevölkerung deutschlandweit verändert hat. Wohnortnahe Sport- und Bewegungsangebote müssten verstärkt für selbstorganisiertes Sporttreiben zur Verfügung gestellt werden. Neben klassischen Kernsportanlagen, wie Sporthallen und Sportplätzen, müsste der öffentliche Raum insgesamt für Sport als Sekundärnutzung qualifiziert werden. Dies erfolgt durch die Gestaltung von Grün- und Spielflächen, Schulhöfen, Wegeverbindungen sowie brachliegenden Grundstücken als Spiel- und Bewegungsräume. Ziel ist die Schaffung eines bewegungsfreundlichen Wohnumfelds, das allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zur Verfügung steht. Bestandteile des Konzepts sind:

- SPARK: Entwicklung eines Sportparks an der Cottbusser Straße (u.a. Multifunktionssportfeld, Parcours-Anlage, Gymnastikwiesen, Zuschauerbänke)
- ZIRKUS MAXIMUS: Rundlaufweg zum Skaten etc. entlang des Beerengraben
- LIBERTY-PARK: Neugestaltung des Liberty-Parks als Aktivpark für unterschiedliche Generationen
- HELIANTHOS: Zusammenhängende Gestaltung der Freiflächen des Stadtteilzentrums und des Kinderforscherzentrums Helleum mit Inklusionsgarten, Erlebnisspielplatz und individuellen Bewegungsangeboten
- PUSTEBLUME-GRUNDSCHULE: Neuanlage von Schulsportanlagen an der Kastanienallee einschl. Sporthalle; Neugestaltung Außenanlagen der Pustebume-Grundschule

<sup>42</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.) (2016): Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie für Berlin Marzahn-Hellersdorf

- KASTANIENPARK: Bewegungsangebote für Ältere zwischen Pustoblume-Grundschule und Zossener Straße
- WEGEVERBINDUNGEN: Vernetzung der Sportanlagen und Freiräume durch Qualifizierung bestehender und Ergänzung neuer Wegeverbindungen

Teile des Konzepts sind bereits umgesetzt oder in Bau befindlich, darunter der Zirkus Maximus, die Schulsportanlagen und Außenanlagen der Pustoblume-Grundschule sowie die Neuerrichtung einer Skateranlage. Die Mittel für die Neugestaltung des Liberty-Parks sind größtenteils gesichert. Aktuell wird der Sportentwicklungsplan des Bezirks fortgeschrieben.

#### 2.5.4 Kinder- und Jugendarbeit

Im Untersuchungsraum gibt es zwei Jugendfreizeiteinrichtungen im Fachvermögen des Jugendamts:

- Eastend, Tangermünder Str. 127 (Träger: Förderverein eastend-berlin e.V.)
- Senfte 10, Senftenberger Str. 10 (Träger: KIDS & CO g.e.V.)

Ebenfalls im Fachvermögen des Jugendamts befindet sich das Jugendbildungshaus Sonneneck (Träger: KIDS & CO g.e.V.) in der Alten Hellersdorfer Str. 29-31 als wichtiger Standort für Jugendbildung und Berufsorientierung im Bezirk. Neben den Projekten des Trägers wird das Objekt auch durch Schulen oder andere soziale Träger genutzt, so dass das Haus multifunktional und mit einem hohen Auslastungsgrad genutzt wird. Hier ist eine Komplettsanierung geplant und die Finanzierung gesichert. Die interimsmäßige Unterbringung der Verwaltungsräume des Trägers und der Angebote des Standorts sind noch ungeklärt und bedürfen einer dringenden Lösung. Ziel des Jugendamtes ist es, den Standort als Jugendbildungsstätte (JBS) zu ertüchtigen. Die Grundvoraussetzung für die Anerkennung als eine Jugendbildungsstätte ist jedoch erst mit einem Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten inklusive Verpflegung geschaffen. Die Finanzierung für das Gästehaus ist noch nicht gesichert.

Darüber hinaus beherbergt das Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus" (Träger: Roter Baum Berlin UG) in einem Mietobjekt in der Hellersdorfer Promenade Angebote für alle Altersgruppen, darunter auch Kinder und Jugendliche.<sup>43</sup> Derzeit sind die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen für den erforderlichen barrierefreien Ausbau sowie weitere Erneuerungsmaßnahmen ungeklärt.

---

<sup>43</sup> Zuarbeit Jugendamt am 22.2.2024

In der Zossener Straße, nördlich des Untersuchungsraums, befinden sich weiterhin der sanierungsbedürftige Hella-Klub für Mädchen und junge Frauen (Träger: Kinder lernen Leben gGmbH). Gegenüber befindet sich die Arche Kinderstiftung des Christlichen Kinder- und Jugendwerks. Hauptgebäude und Sporthalle weisen ebenfalls energetischen Sanierungsbedarf auf.

In der gesamten BZR Hellersdorf Nord besteht ein rechnerisches Defizit von 94 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen. Durch den geplanten Ausbau der JFE Senfte (bis voraussichtlich Ende 2025) wird dieser Bedarf zukünftig gedeckt sein. Damit unterscheidet sich die Situation in Hellersdorf deutlich von der angrenzenden BZR Hellersdorf Ost, wo ein Defizit an knapp 250 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen vorliegt.

## 2.5.5 Kulturelle und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

### Weiterbildung und Kultur

Südlich des Kurt-Julius-Goldstein-Parks befindet sich die Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf (Mark-Twain-Straße 27). Hier befinden sich diverse Angebote der Erwachsenenbildung. Das Gebäude beherbergt darüber hinaus den internen Dienst des Amtes für Weiterbildung und Kultur sowie Tonstudios der Musikschule, was den Angebotsumfang der Volkshochschule deutlich einschränkt. Aktuell verfügt die VHS über 33 Schulungsräume. Das Tonstudio verfügt über fünf unterschiedlich große Räume. Es besteht Bedarf u.a. an:<sup>44</sup>

- mindestens zehn weiteren Unterrichtsräumen, insbesondere für den Bedarf an Deutschkursen,
- einem großen/hohen Aufnahmeraum für Aufnahmen von größeren Ensembles,
- Räumen für Schulungsangebote parallel zum Studiobetrieb.

Die Gebäudehüllen sowohl der Volkshochschule als auch der auf dem Grundstück befindlichen Sporthalle sind stark sanierungsbedürftig. Die Finanzierung der Maßnahmen und die Nutzung eines Interimsstandortes zur Aufrechterhaltung des Angebots während der Sanierung bedürfen einer dringenden Klärung. Aus Sicht des Amtes für Weiterbildung und Kultur müssen die Angebote der Volkshochschule quantitativ und qualitativ an das Bevölkerungswachstum und den demografischen Wandel angepasst und weiterentwickelt werden. Aufgrund der älter werdenden Gesellschaft sei die VHS mit wachsendem Bildungsbedarf ihrer traditionell größten Zielgruppe konfrontiert. Gleichzeitig brauche Hellersdorf mehr Begegnungsmöglichkeiten zwischen heterogenen Bevölkerungsgruppen, mit und ohne Migrationshintergrund, altersübergreifend usw.

---

<sup>44</sup> Zuarbeit Amt für Weiterbildung und Kultur am 14.2.2024

Ein zeitgemäßes und gleichzeitig wegweisendes Angebot für den Stadtteil würde aus Sicht des Amtes ein multifunktionales Bildungs- und Kulturhaus darstellen. Unterschiedliche Zielgruppen sollten sich an einem Ort begegnen, Angebote für Volkshochschule, Bibliothek, Jugendkunstschule und Musikschule mit Konzertsaal/Bühne sollten sich an einem Ort ergänzen und gegenseitig bereichern.<sup>45</sup> Bezirkseigene Flächen stehen dafür in der Hellen Mitte nicht zur Verfügung.

## Soziale Beratung und Familienförderung

Im Untersuchungsraum gibt es eine breite Palette sozialer Beratungsangebote. Seit dem Jahr 2001 betreiben in der Region zwei Stadtteilzentren unabhängig voneinander Stadtteilarbeit in Hellersdorf-Nord:

- SOS-Familienzentrum, Alte Hellersdorfer Str. 77 (Träger: SOS-Kinderdorf e.V.),
- AWO-Stadtteiltreff im FamilienHaus "Kastanie", Kastanienallee 53/55 (Fachvermögen Jugend; Träger: pad gGmbH).

Beide Stadtteilzentren nutzen anteilig Räumlichkeiten innerhalb ihres jeweiligen Standortes, wobei das SOS-Familienzentrum Berlin als Träger des Stadtteilbüros auch den kompletten Standort verwaltet. Den AWO-Stadtteiltreff nutzen unterschiedliche Träger. Genereller Wunsch des Sozialamts als Bedarfsträger ist es, die Stadtteilzentren im Untersuchungsraum sichtbar und erlebbar zu machen. Die Stadtteilzentren müssen auch den öffentlichen Raum stärker nutzen können, d.h. offene Raumgestaltung, niedrighschwelliger Zugang und Konzeption als Ort der Begegnung für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen im Quartier. Vor allem im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen wird der perspektivisch größer werdende Raumbedarf ein stark zu berücksichtigendes Kriterium bleiben.<sup>46</sup>

Ebenfalls ein breites Spektrum an Angeboten beherbergt das o.g. Mehrgenerationenhaus Buntes Haus in der Hellersdorfer Promenade als Freizeit-, Bildungs- und Nachbarschaftseinrichtung mit Quartiersbezug. Neben diesen Einrichtungen bieten auch weitere Projekte und Anlaufstellen soziale Beratungsangebote in der Hellen Mitte und in der Hellersdorfer Promenade.

Nordwestlich des Untersuchungsraums eröffnete im Mai 2024 das neue landesfinanzierte Stadtteilzentrum "Hellersdorfer Terrassen".

## Weitere Kultur- und Freizeitangebote

Das auf dem Nachbargrundstück der VHS befindliche Kulturzentrum Kino Kiste in der Heidenauer Straße 10 befindet sich im Fachvermögen des Amtes für Weiterbildung und Kultur. Es beherbergt derzeit noch ein unabhängiges Kulturzentrum mit Café für Filmvorführungen, Konzerte und Ausstellungen. Die künftige

---

<sup>45</sup> Ebda.

<sup>46</sup> Zuarbeit Sozialamt am 26.2.2024

Nutzung durch die VHS inkl. kultureller Angebote ist in Klärung. Das Gebäude und die Außenanlagen sind stark erneuerungsbedürftig.

Innerhalb des Stadtteilzentrums sieht der Bebauungsplan für die Helle Mitte am Fritz-Lang-Platz einen Standort für Bibliothek und Kleinkunsthöhne vor. Das Grundstück ist jedoch mit einem Ärztehaus bebaut. Hingegen plant die Alice-Salomon-Hochschule in ihrem Neubau am Kokoschkaplatz die Einrichtung eines Theaterraums, der auch für Quartiersnutzungen geöffnet werden soll.

Östlich des Untersuchungsraums befindet sich der Tierhof Helle Tierarche mit zahlreichen Angeboten der Umweltbildung. Der Standort soll entsprechend der konzeptionellen Weiterentwicklung baulich erneuert werden.

In der Hellen Mitte fanden in der Vergangenheit diverse kulturelle Veranstaltungen statt. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind insbesondere das Classic Open Air auf dem Fritz-Lang-Platz, ein Sommerfest in der Kastanienallee sowie verschiedene Veranstaltungen auf dem Alice-Salomon-Platz zu nennen, darunter

- Hellersdorfer Osterfest, Musik- und Tanzveranstaltungen im Frühjahr,
- Open-Air-Kino, Demokratie- und Erntefest im Sommer,
- Kinder- und Europafest im Herbst,
- Weihnachtsmarkt im Winter.

## 2.5.6 Resümee und Handlungsbedarfe

Zahlreiche Angebote der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsraum tragen bereits heute zur Attraktivität und Lebendigkeit der Hellen Mitte bei. Sie werden ergänzt durch einen äußeren "Ring" an Angeboten/Standorten im näheren Umfeld (vgl. nachfolgende Abb.). Vorhandene Angebote gilt es zu stärken und auszubauen, bestehende Defizite abzubauen.

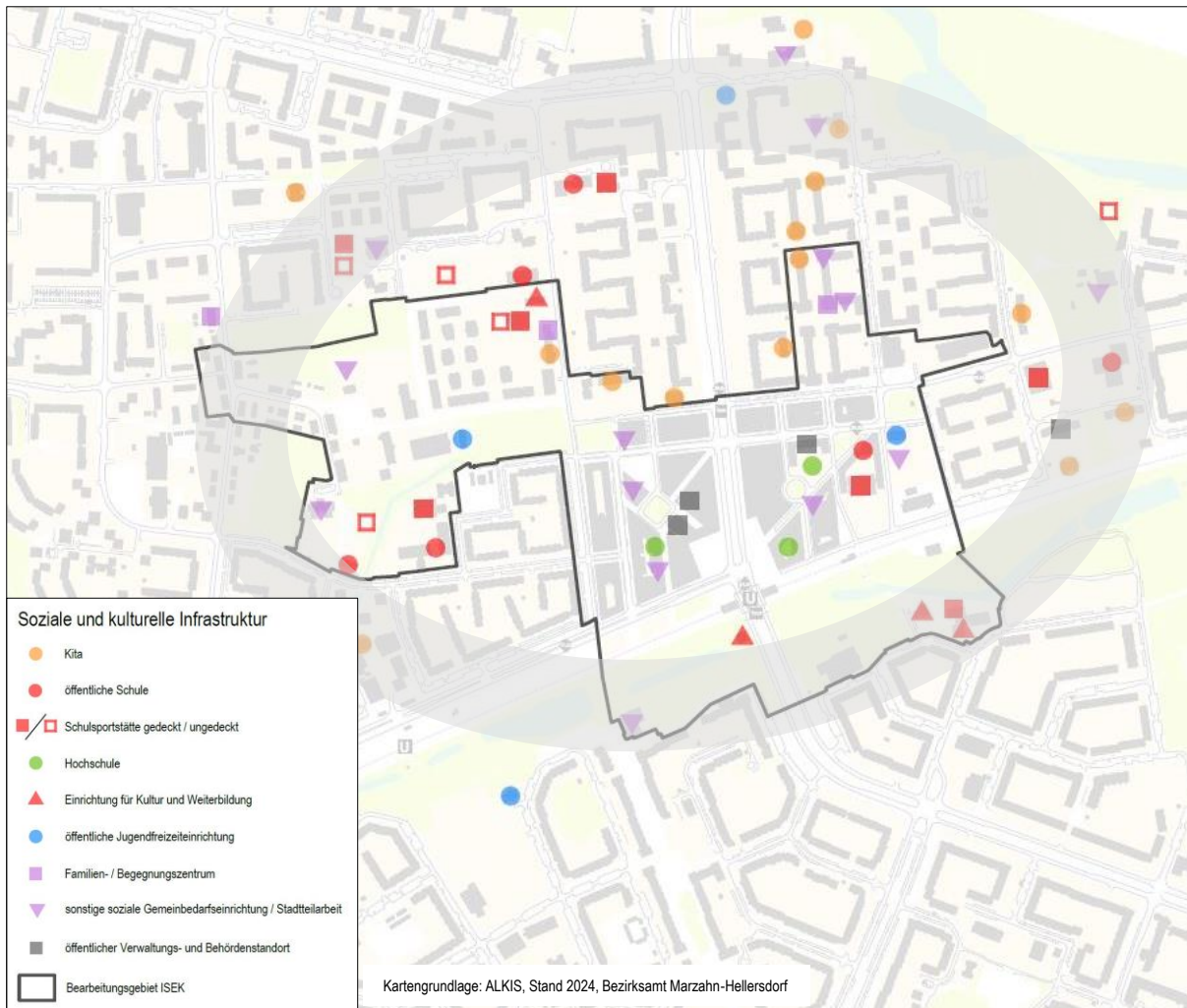


Abb. 30: Standorte sozialer Infrastruktur im Untersuchungsraum und umgebender "Ring" an sozialer Infrastruktur (eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALKIS, Stand 2024)

## Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

- Durch Bevölkerungswachstum/Schaffung von Wohnraum im Umfeld steigt der Bedarf an sozialer Infrastruktur, z.B. Kita- und Schulplätze sowie Angebote der außerschulischen Bildung.
- Es müssen vermehrt Orte/Plätze für Jugendliche im Freien realisiert werden. Hierfür müssen im Gebiet Helle Mitte Jugendorte identifiziert und weiterentwickelt werden.
- Die modularen Unterrichtsräume und die Sporthalle der Mozart-Schule müssen dringend erneuert werden.
- Es besteht zunehmender Bedarf an Seniorentreffs/Ausbau von Angeboten für Senioren in bestehenden Einrichtungen.
- Die JFE Senfte, das Haus Sonneneck (beide bereits finanziert) und der Mädchenklub Hella müssen dringend erneuert werden. Die JFE Eastend muss teilweise erneuert werden.
- Die starke Zunahme an Menschen nichtdeutscher Herkunft bedingt den dringenden Erhalt und den Ausbau öffentlich geförderter sozialer Beratungs- und Begegnungsangebote, tlw. in angemieteten Flächen.
- (Sozio-)Kulturelle Angebote müssen gestärkt und ausgebaut werden. Das Kulturzentrum Kino Kiste und die Volkshochschule müssen teilweise erneuert bzw. erweitert werden.
- Angebote der freien Kunst- und Kulturszene fehlen völlig, abgesehen von temporären Aktionen. Hier sollten Möglichkeitsräume eröffnet und entsprechende Projekte unterstützt werden.
- Das Grüne Sportband als Modellprojekt ist noch nicht vollständig umgesetzt, u.a. Sportanlagen der Mozart-Schule, Helianthos, Kastanienpark. Die Kiezsporthalle muss konzeptionell in die Quartiersentwicklung eingebunden werden. Sie weist Erneuerungsbedarf auf.
- Das SOS-Familienzentrum und das Haus Kastanie weisen teilweise energetischen Erneuerungsbedarf auf.
- Der Bürgergarten Helle Oase ist ein wichtiger Quartiersanker und Begegnungsort zwischen Bewohnerschaft und Studierenden. Er befindet sich auf einer Vorhaltefläche für Schule und Sport. Der Erhalt bzw. zukünftige Verbleib ist zu klären.
- Die Helle Tierarche bedarf einer Erneuerung entsprechend der konzeptionellen Weiterentwicklung als Familien- und Umweltbildungsstandort.
- Die Arche weist energetischen Erneuerungsbedarf auf (Hauptgebäude und Sporthalle).
- Für einzelne Standorte müssen Lösungen für die Aufrechterhaltung der Angebote während der notwendigen Sanierungsarbeiten gefunden werden, insbesondere VHS und Haus Sonneneck.
- Es bedarf nachbarschaftlicher und aufsuchender Angebote auch im öffentlichen Raum. Öffentliche kulturelle Veranstaltungen gilt es zu erhalten und zu stärken. Bestehende erfolgreiche Formate sollten weitergeführt und um geeignete neue Formate ergänzt werden, die zur Profilierung der Hellen Mitte beitragen können.

## 2.6 Lokale Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren) aus dem Jahr 2019 stellt die Hierarchie unterschiedlicher Zentrumstypen im Stadtraum Berlin dar. Dieser beinhaltet gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze, welche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken sind.

Im Untersuchungsraum Hellersdorf weist der StEP Zentren die Helle Mitte als Stadtteilzentrum mit Handlungsbedarf hinsichtlich des Einzelhandels aus. Entsprechend dem StEP Zentren weist auch die Bereichsentwicklungsplanung<sup>47</sup> im Zentrum Helle Mitte einen mittleren Handlungsbedarf in funktionaler Hinsicht aus.

Eine grundsätzliche Stärke des Untersuchungsgebiets ist die Lage des Zentrums am U-Bhf. Hellersdorf. Während die Nahversorgung in den angrenzenden Wohnquartieren durch unterschiedliche Discounter sichergestellt war und ist, steht das Stadtteilzentrum selbst - hier sowohl bei Waren des periodischen wie des aperiodischen Angebots - unter Konkurrenzdruck durch erfolgte Ansiedlungen in der Umgebung. Leerstand ist in der Hellen Mitte insbesondere im Marktplatz Center vorzufinden. Im Kapitel 2.6.1 wird darauf näher eingegangen.

Die Ansiedlung von (nicht störenden) Gewerbebetrieben ist gemäß Bebauungsplan im Stadtgut Hellersdorf vorgesehen. Die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung soll saniert und durch Ergänzungsbauten erweitert werden, um gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Um diesen zweiten Pol des Zentrums Helle Mitte lebendig und attraktiv zu entwickeln, sollen auch Gastronomie und Produzenten, die ihre Produkte direkt vermarkten, am Ort ermöglicht werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf aus dem Jahr 2013 beschreibt und formuliert in seiner Stärken-Schwächen-Analyse für die Helle Mitte (ohne Gut Hellersdorf) folgende Punkte:<sup>48</sup>

Stärken:

- moderne Einzelhandelsbausteine, vielfältiges Dienstleistungsangebot, urbane Atmosphäre, gute Verkehrsanbindung

Schwächen:

- teilweise fehlende Angebotstiefe, Randlage in Berlin

---

<sup>47</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.) Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf, Nutzungs- und Maßnahmenkonzept, Arbeitsstand 11/2022

<sup>48</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.) (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf



litative Aspekte, basierend auf einer Abfrage von Erfahrungen, Entwicklungsperspektiven und Bedarfen aus Sicht einzelner ansässiger Akteure ergänzt. Im Ergebnis wurden Handlungsempfehlungen an die Bezirksverwaltung bzw. an die Politik formuliert, um die künftige Entwicklung mit gezielten Maßnahmen zur Standortstärkung und -entwicklung weiter voranbringen zu können. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

## 2.6.1 Unternehmensbesatz und Leerstandssituation

Das Stadtteilzentrum Helle Mitte wurde in den 1990er Jahren errichtet und weist eine Gesamtfläche von 80.000 m<sup>2</sup> mit Wohnfunktion, Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen sowie Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen auf. Aufgrund von verringerter Nachfrage wegen geändertem Einkaufsverhalten und Konkurrenzangeboten von nahe gelegenen Einzelhandelsstandorten, insbesondere Fachmarktzentrum "Kaufpark Eiche", resultieren Veränderungen in der Angebotsquantität und -qualität ("Trading Down"-Effekte) und partielle Gewerbeleerstände in der Hellen Mitte.

In den letzten Jahren wurden von der Wirtschaftsförderung deshalb Maßnahmen wie Gutachten, Konzepte, Netzbildung und Managementtätigkeiten initiiert, um das Image des Standorts zu verbessern und die Entwicklung des Stadtteilzentrums zu fördern.<sup>50</sup> Eine Gewerbe- und Leerstandserhebung aus dem Frühjahr 2023 gibt einen quantitativen Überblick der aktuellen Gewerbestruktur sowie der Leerstandssituation im Gebiet des zentralen Versorgungsbereichs.

Die nachfolgende Tabelle und Abbildungen zeigen die Branchenverteilung und den Leerstand im Stadtteilzentrum Helle Mitte mit Erhebungsstand 2023:<sup>51</sup>

Tab. 20: Branchenverteilung und Leerstand im Stadtteilzentrum Helle Mitte 2023

Branchenkategorie	Branchenverteilung im Untersuchungsgebiet (EG + OG)		Branchenverteilung im Untersuchungsgebiet (nur EG)	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Dienstleistungen	129	41 %	88	35 %
Einzelhandel	50	16 %	42	18 %
Gastgewerbe	45	14 %	42	18 %
Soziale Einrichtungen	38	12 %	29	13 %
Verwaltung	5	2 %	3	1 %
Leerstand	46	15 %	33	14 %
Gesamt	313	100 %	229	100 %

<sup>50</sup> Ebd.

<sup>51</sup> Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2023): Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse für das Stadtteilzentrum "Helle Mitte" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Abschlussbericht

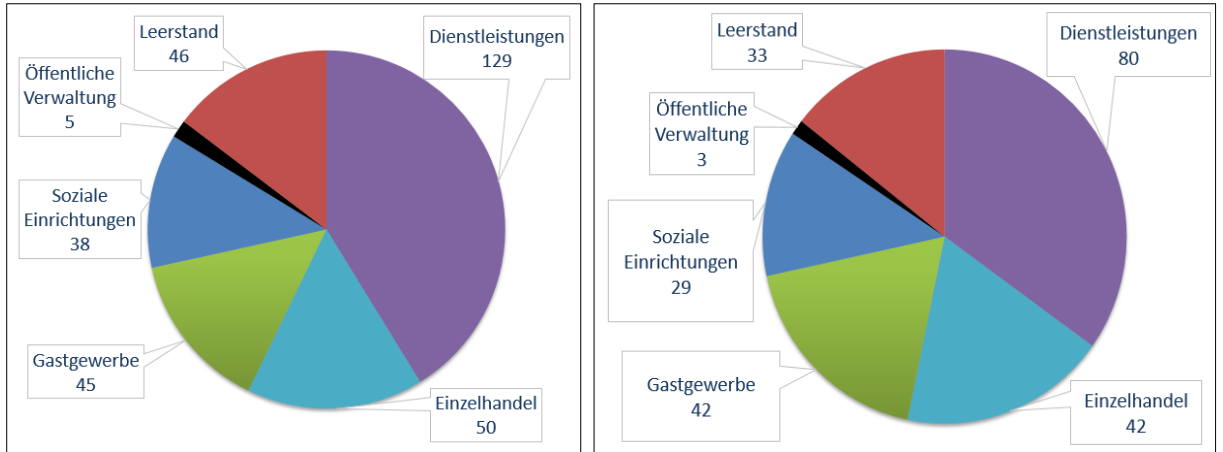


Abb. 32: Anteile einzelner Branchenkategorien am Gesamtgewerbebesatz (links: EG + OG; rechts: ausschließlich EG)

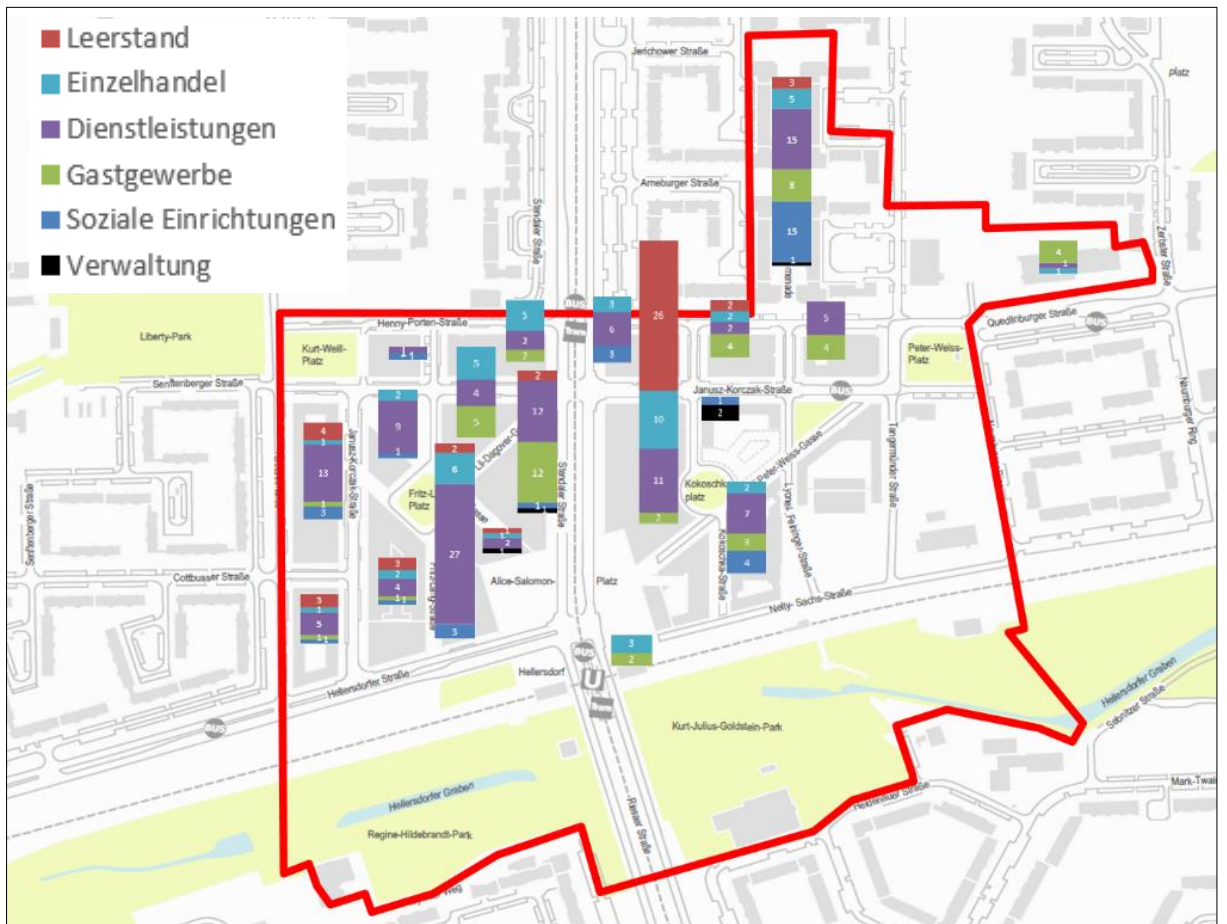


Abb. 33: Karte: Branchenverteilung im Jahr 2023 inkl. Leerstand nach Blöcken (313 erfasste Einheiten gesamt)

Insgesamt hat sich das Einzelhandelsangebot, bezogen auf die Anzahl der Geschäfte, im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2013 von 100 auf 50 halbiert. Dabei ist anzumerken, dass möglicherweise unterschiedliche Erhebungsmethoden zum Einsatz kamen. Grundsätzlich ist ein erheblicher Rückgang des Einzelhandelsangebots aus o.g. Gründen plausibel.

Ein Vergleich mit Angaben aus dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ermöglicht eine Einordnung der im Rahmen der Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse 2023 erhobenen Daten hinsichtlich der Entwicklung des Stadtteilzentrums über einen Zeitraum von zehn Jahren. Die Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die aktuelle Situation im Stadtteilzentrum Helle Mitte zum Zeitpunkt der ISEK-Bearbeitung stellt sich in strukturellen Belangen, wie der städtebaulichen Struktur und der verkehrlichen Anbindung, gegenüber den Erhebungen von 2013 und 2023 als weitgehend unverändert dar. Hinsichtlich der Versorgungsfunktion übernimmt das Stadtteilzentrum nach wie vor eine Teilversorgung des Prognoseraums Hellersdorf, wobei der Schwerpunkt auf der Nahversorgung angrenzender Wohnviertel besteht.
- Der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung ist deutlich gestiegen. Hierzu zählen Nahrungs- und Genussmittel, medizinische und Hygieneartikel. Einzelhandelsangebote für Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren sind aktuell nicht im Stadtteilzentrum vorhanden.
- Herauszustellen ist, dass die Helle Mitte als Gesundheitsstandort ein regionales Einzugsgebiet hat. Der Erweiterungsbau der Alice-Salomon-Hochschule am Kokoschkaplatz (2024) gibt einen wichtigen Impuls für die Helle Mitte als Bildungs- und Gesundheitsstandort und bekräftigt das Alleinstellungsmerkmal.
- Potenzialflächen für eine Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums sind nach wie vor vorhanden. In der "Passage" am Fritz-Lang-Platz wurden mit der Alice-Salomon-Hochschule (2021) und einem REWE-Lebensmittel-Markt (2022) neue langjährige Mieter gewonnen. Die Herrichtung der Flächen stellt den ersten wesentlichen nutzungsstrukturellen Umbau im Bestand dar seit dem Teilumbau des "Atriums" im Jahr 2012 von einem Multiplexkino zum Indoor-Kletterpark.
- Als negative Entwicklungen sind der Verlust zweier großer Einkaufsmagnete, ein schleichender Trading-Down-Prozess und ein signifikanter Leerstand im Marktplatz Center zu nennen.
- Textilien und Unterhaltungselektronik sind als einstige Sortimentsschwerpunkte des Stadtteilzentrums kaum bzw. nur noch im Niedrigpreissegment vorhanden.

Ein Vergleich mit idealtypischen Ausstattungsqualitäten eines Stadtteilzentrums ermöglicht eine Einordnung der 2023 erhobenen Daten hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Hellen Mitte gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 2030.<sup>52</sup> Die Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln ist mit 34 % überdurchschnittlich hoch.
- Hinsichtlich der Angebotsqualität besteht ein überwiegend niedriges Angebotsniveau im Einzelhandel und im Gastgewerbe.
- Kunstgalerien, Bühnen, Museen und eine öffentliche Bibliothek fehlen im Stadtteilzentrum.
- Der Anteil gesundheitsbezogener Angebote am Gesamtbesatz ist mit mehr als einem Drittel überproportional hoch. Die Gesundheitswirtschaft, einschließlich sozialer Einrichtungen und Unterstützungsangebote, stellen einen Branchenschwerpunkt dar. Der Gesundheitsstandort Helle Mitte hat regionale Relevanz und kann, als Alleinstellungsmerkmal betrachtet werden.
- In Bezug auf den zentrenrelevanten Branchenmix des Einzelhandels sind Angebotslücken in der Hellen Mitte zu erkennen:
  - Keine Angebote an Büchern, Zeitschriften und Bürobedarf
  - Geringer Anteil an Bekleidungsgeschäften (10 %), überwiegend im Niedrigpreissegment
  - Begrenztes Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente, z.B.: Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Computer, Sport- und Freizeitartikel, Uhren und Schmuck
- Es besteht eine geringe Verweildauer von Passant\*innen, die mit einer geringen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums korreliert, mit Ausnahme des Fritz-Lang-Platzes und der Lil-Dagover-Gasse.

## 2.6.2 Lokale Netzwerke, Kooperationsstrukturen

Der Stadtentwicklungs- und nutzungsstrukturelle Diskurs in der Hellen Mitte umfasst seit mehreren Jahren eine ganze Reihe von Akteuren. Zu nennen sind, neben den Immobilieneigentümern sowie wichtigen Ankermietern im Bereich von Einzelhandel- und Dienstleistungen (auch aus dem Gesundheitssektor), die am Standort ansässige Alice-Salamon-Hochschule (ASH), Träger des Erneuerungs- und Stadtentwicklungsprozesses (z.B. Quartiersmanagement) sowie die verschiedenen Fachämter des Bezirkes (Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung). Diese sind in unterschiedlichen, mehr oder weniger formalisierten, Kooperationsstrukturen aktiv. Dazu gehören insbesondere:

---

<sup>52</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

- Akteursstrukturen in Quartiersmanagement-Gebieten
- Zukunftskiez Hellersdorf (Bildungsverbund)
- Campus Transferale (Kooperation Hochschule - Bezirk - Quartier)
- Netzwerk Helle Mitte (Verbund des Standortmanagements)

## Akteursstrukturen in Quartiersmanagement-Gebieten

Die langjährige Arbeit des Quartiersmanagements als Kümmerer vor Ort hat im Laufe der Zeit zu zahlreichen Kooperations- und Kommunikationsstrukturen geführt. Mit dem Auslaufen der Förderung im QM-Gebiet Hellersdorfer Promenade stehen der Bezirk und die Betroffenen vor Ort vor der Herausforderung der Verstetigung. Die Erfahrungen und Potenziale können und sollten auch für die künftige Entwicklung des Stadtteilzentrums genutzt werden. Dazu zählen etablierte Kommunikationsstrukturen, das Engagement der Institutionen für die soziale Integration und nachbarschaftliche Aktivitäten. Ebenso zählt dazu die Bewohnerschaft, die sich bislang im Quartiersrat engagiert hat. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an (Lager-) Räumen und Ressourcen für die Verwahrung und die Zugänglichkeit von Anschaffungen aus der QM-Zeit, z.B. Mobiliar (Tische, Stühle), Pavillons, Lastenräder etc.<sup>53</sup>

## Zukunftskiez Hellersdorf

Im Umfeld der Kastanienallee befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, die sich zu einem Bildungscampus zusammengeschlossen haben. Dazu zählen unter anderem die Pustebume-Grundschule, das Kinder- und Jugendforscher\*zentrum HELLEUM und das Familienhaus Kastanie. Im Rahmen des SenBJF-geförderten Modellprojekts "Zukunftskieze" wurde der Bildungscampus konzeptionell untersetzt und auf weitere Einrichtungen ausgedehnt. Ziel ist es, einen "attraktiven Bildungsraum rund um die Kastanienallee in Hellersdorf-Nord zu schaffen, der leicht zugängliche Bildungsangebote für Eltern, Kinder, Jugendliche und Familien bereithält."<sup>54</sup> Hierzu kooperieren die Einrichtungen mit dem Bezirksamt und untereinander. Das Thema Mehrfachnutzung nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein, birgt aber auch große Herausforderungen: Aus Sicht des Quartiersmanagements und des Stadtentwicklungsamts bedarf es gerade in der Pilotphase einer zentralen Koordinierungsstelle für Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen im Gebiet sowie für die Vermittlung von Leerstandslokalen und multifunktionalen Räumen für die Zwischennutzung durch außerschulische Bildungsangebote, Nachbarschaftsangebote, soziokulturelle Projekte und weitere innovative Ideen. Darüber hinaus bedarf es Mikrobudgets (Verfügungsfonds) zur Unterstützung nachbarschaftlichen Engagements zur Belegung des Gebiets.<sup>55</sup>

<sup>53</sup> Zuarbeit Quartiersmanagement Hellersdorfer Promenade vom 4.7.2024

<sup>54</sup> <https://www.zukunftskiez-hellersdorf.de/wer-wir-sind/konzept/>, Zugriff am 27.5.2024

<sup>55</sup> Zuarbeit Quartiersmanagement Hellersdorfer Promenade vom 4.7.2024

## Campus Transferale

Eine herausragende Rolle für die Profilierung der Hellen Mitte und die Netzwerkarbeit im Quartier spielt die Alice-Salomon-Hochschule (ASH). Als SAGE-Hochschule ist sie spezialisiert auf Studienfächer der Sozialen Arbeit, Gesundheit und Erziehung. Das Hochschulkonzept beinhaltet - neben Forschung und Lehre - die Öffnung zum bzw. Interaktion mit dem umgebenden Quartier als sogenannte "Third Mission". Im Rahmen des mit Bundesförderung (Innovative Hochschule) unterstützten Projekts "Campus Transferale" wurde eine bilaterale Kooperation mit dem Bezirksamt mit einem Letter of Intent besiegelt. Das Projekt folgt der Transfer- und Kooperationsstrategie der ASH, die im Wesentlichen ihre Vernetzung im Quartier und ihre gesellschaftliche Verantwortung und Solidarität beschreibt.<sup>56</sup>

## Netzwerk Helle Mitte

2021 bis 2023 gab es bereits eine Pilotphase für ein Stadtteil- bzw. Standortmanagement in der Hellen Mitte. Das Ziel der auftraggebenden Wirtschaftsförderung Marzahn-Hellersdorf war es, tragfähige Strategien und Maßnahmen für ein nachhaltiges Stadtteilzentrum zu entwickeln und den Akteuren vor Ort eine Unterstützung sowie eine Informations- und Partizipationsplattform zu bieten.

Das Aufgabenverständnis für das Stadtteil- bzw. Standortmanagement beinhaltete die Aktivierung und Einbindung lokaler Institutionen und Wirtschaftsakteure bei der Standortentwicklung. Vorhandene Ressourcen und Potenziale wurden eruiert und auf der kommunikativen sowie projektbezogenen Ebene miteinander verknüpft. In einem langfristig angelegten kooperativen Ansatz konnten erste gemeinsame Projekte initiiert und umgesetzt werden, wie die Veröffentlichung einer Broschüre zum Gesundheitsstandort Helle Mitte sowie unterschiedliche Veranstaltungsformate zur Netzwerkbildung.

Insbesondere wurde die ressortübergreifende Arbeit in und mit der Verwaltung unterstützt mit dem Ziel der Konkretisierung einer notwendigerweise langfristiger angelegten Interventionsstrategie Helle Mitte samt dafür geeigneter Arbeitsstrukturen und Finanzierungsmöglichkeiten.

Im Laufe des Projekts entstand so ein noch loses Netzwerk unterschiedlicher Partner aus Verwaltung, Eigentümern, Gewerbetreibenden und sozialen Einrichtungen mit Bezug zum Quartier. Bestehende Netzwerke und Akteursstrukturen, wie das Quartiersmanagement Hellersdorfer Promenade oder das Bewegungsnetzwerk Marzahn-Hellersdorf, wurden in die Aktivitäten eingebunden.

Der Bedarf an einer kontinuierlichen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und lokalen Akteuren bei der Standortentwicklung wurde erkannt und formuliert. Dennoch bestand aufgrund langjähriger Erfahrungen mit kleinteiligen

---

<sup>56</sup> Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2023): Standortmanagement Helle Mitte, Abschlussbericht

Interventionsversuchen ein gewisses Maß an Skepsis unter den lokalen Akteuren und damit einhergehend ein Bedarf an Aufbau von Vertrauen und Kontinuität in der Zusammenarbeit. Ein gewisser Grad an Unverbindlichkeit und Flexibilität hinsichtlich der Teilnahme und Mitwirkung an Terminen, Veranstaltungen und Projekten trug in dieser Phase der Netzwerkarbeit zur Aufgeschlossenheit vieler Akteure bei. Diese lernten sich so auch schrittweise immer besser kennen. Diese Arbeit gilt es fortzusetzen.

Es sind durch das Management 2021-2023 zahlreiche Ideen für eine potenzielle weitere Zusammenarbeit erarbeitet worden, an die zur weiteren Gebietsentwicklung angeknüpft werden sollte:

- Interesse an themen- und branchenübergreifenden Netzwerken und Informationsaustausch besteht gleichermaßen bei kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und bei institutionellen Akteuren (z.B. Eigentümer\*innen, Vereine/soziale Träger, Bildungseinrichtungen)
- Ausnutzen der räumlichen Möglichkeiten und personellen bzw. unternehmerischen Kapazitäten für Events und Netzwerktreffen (Interesse und Bereitschaft der Akteure)
- Unterstützung von lokalen Projekten und Veranstaltungen z.B. durch Sponsoring oder Spenden an soziale Einrichtungen
- Erfordernis und Bereitschaft der Akteure, dem Trading-Down-Prozess aktiv entgegenzuwirken
- Interesse auf Eigentümerseite an der Organisation von Zwischennutzungsprojekten bzw. Aufwertung des öffentlichen Raums durch Kunst und Kreativwirtschaft (Attraktivitätssteigerung)
- Fortführung der Kommunikation und Kooperation bei der städtebaulichen Weiterentwicklung der Hellen Mitte/Alice-Salomon-Platz

Inhaltlich bestand Konsens mit den beteiligten Akteuren, dass die Profilierung der Hellen Mitte als Gesundheitsstandort weiter vorangetrieben werden sollte. Der Fokus liegt auf gesundheitsorientierten Dienstleistungen in Kombination mit den Sektoren Bildung, Verwaltung, Freizeit und Sport. In Bezug auf die Neuausrichtung der Bestandsgebäude privater Eigentümer\*innen bzw. des gesamten Quartiers als zukunftstaugliches Zentrum steht eine Reduzierung und Restrukturierung der bisherigen Einzelhandelsflächen an.

### 2.6.3 Resümee und Handlungsbedarfe

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse ergeben ein differenziertes Bild des aktuellen Branchenbesatzes und der Leerstandssituation in Bezug auf Quantität, Qualität und deren räumliche Verteilung. Die Leerstandsproblematik fokussiert sich auf einen Standort und ist nicht als unüberwindbar zu werten. Wichtig sind Anstrengungen, die Angebots- und Qualitätslücken zu schließen, um die Helle Mitte als Stadtteilzentrum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Eine relative Zufriedenheit bei Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden sowie die langfristige Orientierung am Standort, insbesondere unter den Gewerbetreibenden, stellen einen guten Ausgangspunkt für eine gemeinschaftlich getragene Entwicklung der Hellen Mitte dar.

Die aus der Analyse abgeleiteten Handlungsempfehlungen, vor allem für die Arbeit eines Standortmanagements, gliedern sich in folgende Themenblöcke:<sup>57</sup>

#### Zusammenfassung der Handlungsbedarfe<sup>58</sup>

##### 1. Profilschärfung der Hellen Mitte

- Profilierung der Hellen Mitte und Standortmarketing mit dem Schwerpunkt "Gesundes Quartier Helle Mitte"
- Entwicklung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum jenseits des Einzelhandels: Gesundheitswirtschaftliche Dienstleistungen, Sport/Freizeit, Bildung, Verwaltung, Kultur, ergänzende Wohnformen
- Entwicklung einer komplementären Gewerbestruktur im Gut Hellersdorf im Einklang mit der Entwicklung des Stadtteilzentrums Helle Mitte - nicht als Konkurrenz, sondern als synergetische Ergänzung
- Zusammenarbeit mit Schlüsselakteuren, v.a. Immobilieneigentümer\*innen
- Imageverbesserung durch begleitende Marketingmaßnahmen, um Stigmatisierung entgegenzuwirken; Initiierung von Kultur- und Sportveranstaltungen mit Strahlkraft über den Bezirk hinaus, Unterstützung bzw. Teilnahme an landesweiten Aktionen
- Anknüpfen an positive Erfahrungen mit Kunst am Bau/Kunst im öffentlichen Raum, auch durch temporäre Projekte

<sup>57</sup> Wegen der Bedeutung der "Vorarbeit" für den ISEK-Untersuchungsraum und darüber hinaus sowie für die zu beschließenden Maßnahmen zu seiner Stabilisierung und Entwicklung im Rahmen des anstehenden LZQ-Prozesses werden die nachfolgenden, vergleichsweise umfangreichen Handlungsempfehlungen aus der Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse 2023 vollständig dargestellt.

<sup>58</sup> Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2023): Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse für das Stadtteilzentrum "Helle Mitte" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

## 2. Kontinuierliche Netzwerkarbeit/Standortmanagement

- Vernetzung von Politik, Verwaltung, Quartiersmanagement, Immobilien-eigentümer\*innen, Gewerbetreibenden, Bildungseinrichtungen und sozi-alen Trägern
- Ansprache weiterer Eigentümer\*innen, mit denen bislang keine bzw. nur sporadische Kontakte bestehen sowie deren Einbeziehung in die Netz-werkaktivitäten
- Themen für Netzwerkarbeit:
  - Austausch aktueller Informationen zur Entwicklung in der Hellen Mitte
  - persönlicher Austausch lokaler Akteure mit Entscheidungsträger\*in-nen aus Politik und Verwaltung
  - Unterstützungs-/Mitwirkungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Aktivi-täten zur Standortstärkung (Veranstaltungen, imagefördernde Pro-dukte)
  - Ausbau des Themenfeldes Gesundheit, Bewegung/Sport und Ernäh-rung
  - Kooperationen mit soziokulturellen Einrichtungen und bei Maßnah-men zur Nachwuchskräfte-sicherung (Praktikumsbörse, Ausbildungs-kooperationen)
- Fortsetzung der ressortübergreifenden Zusammenarbeit der Fachver-waltungen
- Vor-Ort-Präsenz der öffentlichen Hand bzw. eines "Kümmerers"

## 3. Aktives Steuern des Angebots- und Nutzungsmixes, der Leerstandssitu-ation und der Nutzung von Erdgeschosszonen

- Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Helle Mitte, zielgerich-tete Begegnung der ortsspezifischen Leerstandssituation, Schließung von Angebotslücken, Attraktivitätssteigerung für die Zielgruppen Familien und Studierende, Berücksichtigung der Kaufkraft und der Konkurrenz-standorte der Umgebung
- Revitalisierung des Marktplatz Centers, Kooperation bei der Entwicklung eines neuen gemischten Nutzungskonzepts
- Beratung der Immobilieneigentümer\*innen bei der Neuvermietung im Gebäudebestand zur Abrundung des Angebots- und Nutzungsmixes im Stadtteilzentrum
- Beratung und Prüfung von Möglichkeiten zur Belebung von Erdge-schosszonen, z.B. durch gastronomische Angebote (Vorbild Lil-Dagover-Gasse, Fritz-Lang-Platz)
- Ermittlung von Flächenangeboten für Bildungs- und soziale Beratungs-einrichtungen (Um- und Zwischennutzung, Mehrfachnutzung, Berück-sichtigung bei Neubau)

- Erhalt und qualitativer Ausbau regelmäßiger und temporärer Marktangebote (Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt)
- temporäre Anmietung eines leerstehenden Ladengeschäfts als Vor-Ort-Büro/Anlaufstelle für das Standortmanagement und Netzwerkaktivitäten
- temporäre Anmietung eines leerstehenden Ladengeschäfts als Pop-Up-Store für die zeitlich begrenzte Nutzung, z.B. durch Start-Ups, kulturelle und Bildungsprojekte sowie begleitende Öffentlichkeitsarbeit

## 2.7 Verkehr/Mobilität

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) 2021 ist das gesamtstädtische Instrument zur Herbeiführung der Mobilitätswende. Dessen wichtigste Schlagworte sind Klimaschutz, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit sowie fahrrad- und fußgängerfreundliche Mobilität. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bzw. der Umweltverbund aus unterschiedlichen Verkehrsangeboten wird stärker betont, einhergehend mit einer Verringerung der Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs.

Dies soll sich in den Zielen und konkreten Maßnahmen zur Weiterentwicklung der verschiedenen Netze niederschlagen. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden aus dem StEP ableitbare Rahmenbedingungen und Ziele eingeflochten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet gut erschlossen bzw. erreichbar ist. Dies gilt für alle Verkehrsmittel. Herausforderungen bzw. notwendige Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes liegen überwiegend

- im Bereich des Umweltverbundes aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr,
- bei der Qualität und Nutzbarkeit von Anlagen/Flächen im lokalen Kontext (Zugang/Barrierefreiheit und Gestaltung von Haltestellenbereichen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder).

### 2.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist gut überörtlich angebunden:

- Die Stendaler Straße/Riesaer Straße und die Hellersdorfer Straße stellen übergeordnete Straßenverbindungen (laut StEP MoVe Stufe II in Bestand und Planung) in Nord-Süd-Richtung bzw. in Richtung Innenstadt dar.
- Die Quedlinburger Straße sowie die Gothaer und die Eisenacher Straße sind als Ergänzungsstraße bzw. örtliche Straßenverbindung (Stufen III bzw. IV) in Ost-West-Richtung klassifiziert.

- Durch die Landsberger Chaussee/Allee besteht eine direkte gradlinige Verbindung in die City Ost.
- Im lokalen Netz sind die Hellersdorfer Mitte und die umgebenden Wohnquartiere ebenfalls gut erreichbar. Kürzlich fertiggestellte Erschließungsmaßnahmen binden das Gut Hellersdorf in das Straßennetz ein, wobei die Straßenraumgestaltung Durchgangsverkehre vermeiden soll.
- Es stehen sowohl im öffentlichen Raum wie auf privaten Flächen (ebenerdig bzw. in Tiefgaragen sowie in einer neuen Quartiersgarage im Gut Hellersdorf) umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Kfz zur Verfügung.
- Größere planerisch-bauliche Maßnahmen am bestehenden Netz sind nicht vorgesehen, sieht man von der geplanten Radschnellverbindung (s.u.) ab.

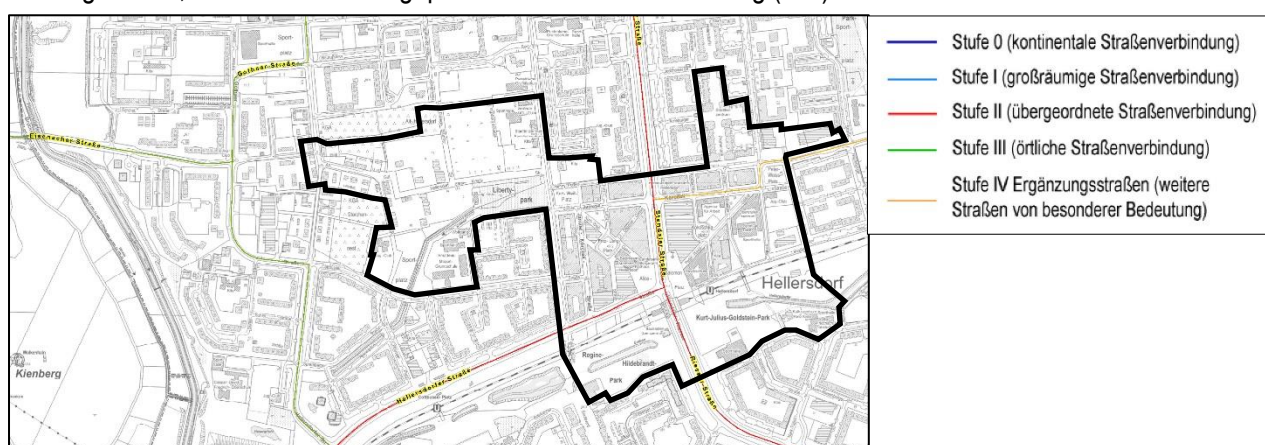


Abb. 34: Netzhierarchie des übergeordneten Straßennetzes (Geoportal Berlin)

Als Herausforderungen stellen sich dar:

- Die Straßen des übergeordneten Netzes stellen gestalterisch und funktional erhebliche Barrieren dar, die das Überqueren und "Interagieren" zwischen den angrenzenden Quartieren erschweren. Diese Straßen tragen zugleich die Hauptbelastungen des Verkehrs und der mit ihnen verbundenen Schall- und Schadstoffbelastungen
- Querungshilfen sind nur z.T. vorhanden, so dass insbesondere für Kinder und Jugendliche Straßenquerungen mit Gefahren verbunden sind.
- Die großzügigen Fahrbahnquerschnitte für den MIV (insbesondere in der Hellen Mitte) wirken nicht tempomindernd.
- Der Bauzustand im Nebennetz geht z.T. noch auf die Erstanlage in den 1980er Jahren zurück. Insofern bestehen vereinzelt Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsdefizite, auch aufgrund unzureichender Entwässerung.
- Der Straßenraum ist nahezu durchgängig vorrangig für die Belange des motorisierten Individualverkehrs gestaltet und hat deshalb i.d.R. wenig Aufenthaltsmöglichkeiten und bietet keine Aufenthaltsqualität.
- Unzureichende Ladeinfrastruktur für E-Kfz.



Abb. 35: Instandhaltungsmängel im Straßenraum (Fotos: Planergemeinschaft)

## 2.7.2 Fuß- und Radverkehr

Alle Teile des Untersuchungsgebietes sind für Fuß- und Radverkehr erreichbar. In der Hellen Mitte bestehen Straßenräume, die ausschließlich dem Fußverkehr dienen und so ein ruhiges Verweilen ermöglichen. Allerdings verfügen viele Straßenräume über eine nur geringe Aufenthaltsqualität (fehlende Sitzmöglichkeiten, hoher Versiegelungsgrad, wenig schattenspendende Vegetation).

Der Straßen- und Platzraum im Bereich des Guts Hellersdorf wurde neugestaltet und kann als Aufenthalts- und Veranstaltungsraum dienen.

Im übergeordneten Straßennetz werden Radverkehrsanlagen z.T. im Fahrbahnbereich, z.T. im Bereich der Bürgersteige geführt.

Es ist eine überörtlich bedeutsame Radverkehrsrouten (RSV 9) vom U-Bhf. Hellersdorf entlang der U 5 und dann weiter, u.a. über die Allee der Kosmonauten, bis in die Berliner Innenstadt geplant.

Für ein Fahrradparkhaus im Bereich des U-Bahnhofs liegt eine Machbarkeitsstudie der InfraVelo vor. Aufgrund der Haushaltslage gehört es aber derzeit nicht zu den berlinweit priorisierten Vorhaben.



Abb. 36: Kfz-orientierte Straßenräume in der Hellen Mitte 2023/2024 (Fotos: Planergemeinschaft)

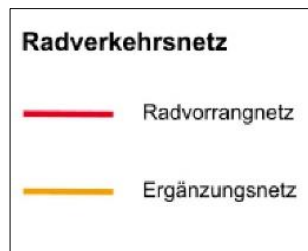
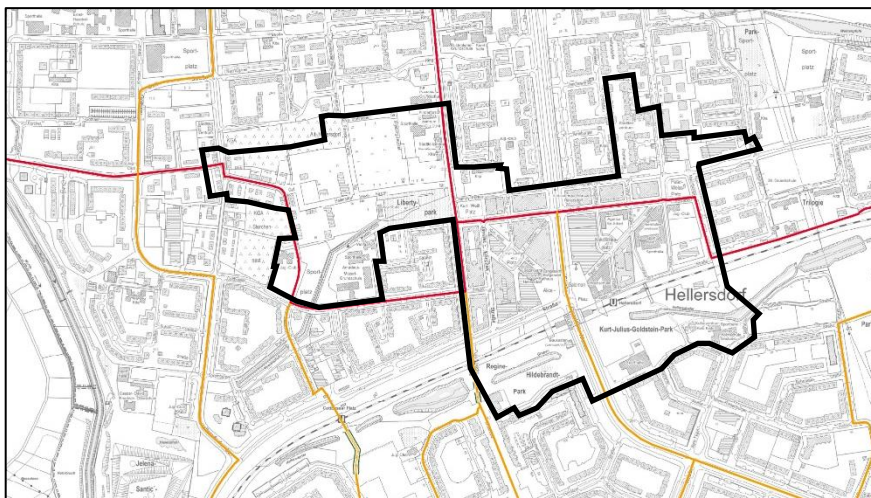


Abb. 37: Aktuelles Radverkehrsnetz (Geoportal Berlin)

Herausforderungen sind:

- Die vielen 1990 angelegten Platzflächen in der Hellen Mitte bedürfen z.T. der Erneuerung und Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse (z.B. Kokoschkaplatz). Sie entsprechen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht mehr den Ansprüchen an Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. Alice-Salomon-Platz).
- Der Bauzustand der Gehwegbereiche in/zu den angrenzenden Wohnquartieren stammt z.T. noch aus den 1980er Jahren (Betonplatten). Dieser Zustand ist nicht als barrierefrei (Unebenheiten, Stufen) zu bezeichnen. Es besteht Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf.
- Die Orientierung im öffentlichen Raum ist aufgrund fehlender klar erkennbarer Wegeführungen mit entsprechenden sichtbaren Ausschilderungen bzw. Markierungen verbesserungsbedürftig. Hervorzuheben ist die mangelhafte Verknüpfung zwischen dem Gut Hellersdorf und der Hellen Mitte.
- Das Primat des ruhenden und fließenden Verkehrs erschwert die Nutzung von Fußwegen (fehlende Querungspunkte, z.T. geringe Gehwegbreiten).
- Querungshilfen in Form von Mittelinseln bzw. Gehwegvorstreckungen sind nicht überall vorhanden.
- Sitz- und Aufenthaltsbereiche sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden.
- Die Radverkehrsanlagen stehen vielfach in Konflikt mit dem Fußverkehr, sind zum Teil nicht geradlinig geführt.
- Es bestehen Nutzungskonflikte und Gefährdungspunkte im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Wohnstraßen (spielende oder Radfahrende Kinder vs. MIV) und vor den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das Mobilitätskonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf aus dem Jahr 2020 enthält zu einzelnen der genannten Konflikte konkrete Maßnahmenvorschläge für den Untersuchungsraum:<sup>59</sup>

- Attraktive und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am U-Bhf. Hellersdorf
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich Stendaler Straße 7 (nördlicher Bereich Alice-Salomon-Platz) und Stendaler Straße 77 (in Höhe Durchwegung zur Pusteblyume-Grundschule) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Schulwegsicherheit

Daneben enthält das Konzept zahlreiche allgemeine bzw. bezirkswweit geltende Maßnahmen, wie den Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge, die Errichtung von Park-&-Ride-Anlagen sowie attraktiver und sicherer Radwege.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitungen zur Neugestaltung des Alice-Salomon-Platzes wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein Verkehrsgutachten<sup>60</sup> für das Umfeld des Platzes erarbeitet, das konkrete Konflikte im Bereich Stendaler Straße aufzeigt. (vgl. nachfolgende Abb.).

Im Zuge der geplanten Platzneugestaltung können die verkehrsbedingten Konflikte nur zum Teil behoben werden. Es soll z.B. die Bushaltestelle auf der westlichen Platzseite näher an die Kreuzung gerückt werden, um die Umsteigeentfernung zur U-Bahn zu reduzieren. Das Gutachten empfiehlt zudem eine Vorzugslösung für die Führung der geplanten Radschnellroute über den Platz zwischen den Baumreihen unmittelbar nördlich des Bahnhofsbauwerks in die Nelly-Sachs-Straße. Für die außerhalb des Platzes ermittelten Konflikte bietet das Gutachten Anknüpfungspunkte für künftige Verfahren und Maßnahmen.

Die bereits im Verkehrskonzept 2020 als Handlungsbedarf benannte Querungsmöglichkeit der Stendaler Straße im nördlichen Platzbereich wurde ebenfalls untersucht. In Zusammenarbeit mit der BVG musste jedoch festgestellt werden, dass eine sichere Querung der Gleisanlagen nicht gegeben ist. Somit ist die Anlage einer zusätzlichen Querung in diesem Bereich ausgeschlossen.

---

<sup>59</sup> VMZ Berlin Betreiber-Gesellschaft mbH (2020): Mobilitätskonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf

<sup>60</sup> VCDB VerkehrsConsult Berlin-Dresden GmbH (2024): Verkehrsuntersuchung Alice-Salomon-Platz

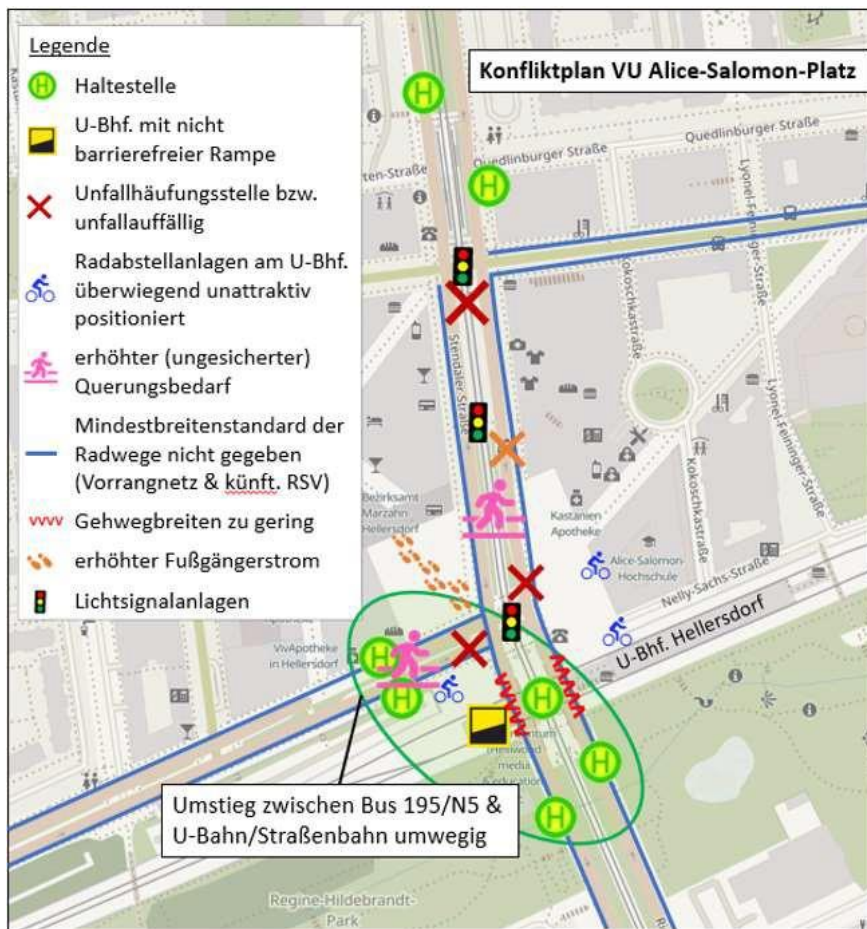


Abb. 38: Konfliktplan Verkehrsuntersuchung Alice-Salomon-Platz 2023-2024 (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH)

### 2.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Großsiedlung Hellersdorf und ihr später entstandenes Zentrum Helle Mitte sind von Beginn an (1989) sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die heutige U 5 mit den Stationen Hellersdorf und Cottbusser Platz verbindet den Stadtteil direkt mit Zielen wie

- dem Bhf. Lichtenberg,
- der City Ost mit Alexanderplatz und Unter den Linden sowie
- dem Berliner Hauptbahnhof (und von dort mit der S-Bahn/Regionalbahn in die City West und z.B. nach Potsdam).

Mit den Straßenbahnlinien M6 und 18 bestehen über den S-Bhf. Marzahn (M6) und die dortige S-Bahn sowie über den S-Bhf. Springpfuhl weitere attraktive Angebote, um in die City Ost zu gelangen. Die M6 stellt zugleich die direkte Verbindung zu den öffentlichen und gewerblichen Angeboten im Zentrum von

Marzahn her. Lokal stellen beide Straßenbahnlinien eine wichtige Verbindung innerhalb der Quartiere der Großsiedlung dar.

Ergänzt wird das Angebot von U-Bahn und Straßenbahn durch die Buslinien

- X54 (Hellersdorfer Nossener Straße - S-/U-Bhf. Pankow),
- 195 (S-Bhf. Marzahn, über Gärten der Welt und S-Bhf. Mahlsdorf bis Klinikum Kaulsdorf),
- N5 (S-/U-Bhf. Hauptbahnhof - Hellersdorf, Riesaer Straße) mit Anschluss an den N95.

Kleinere Erschließungslücken bestehen westlich der Stendaler Straße und im nördlichen Teil der Hellersdorfer Promenade (vgl. nachfolgende Abbildung).

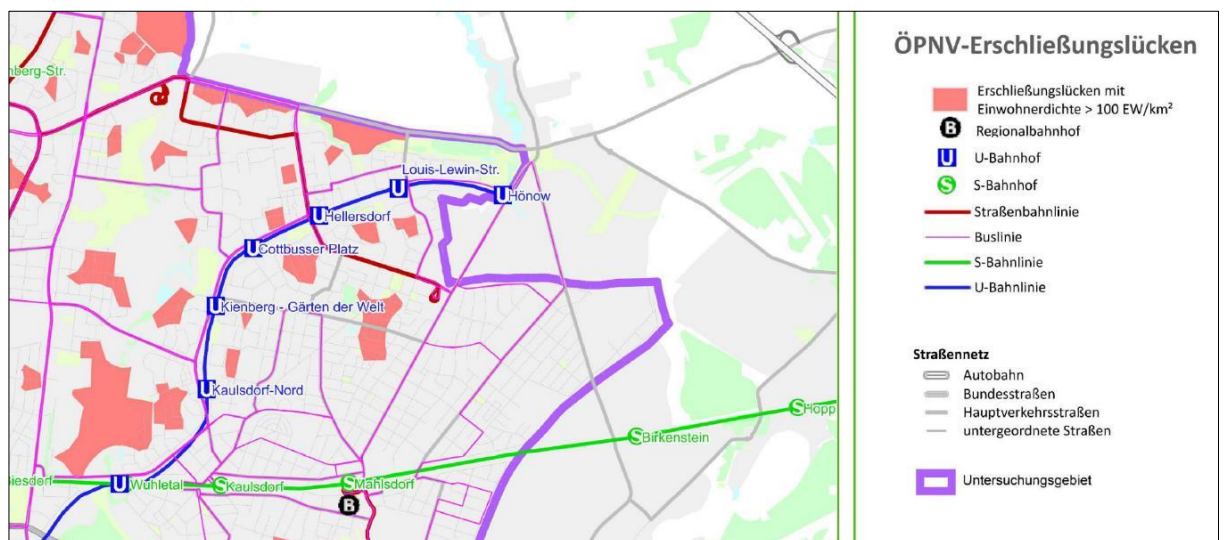


Abb. 39: ÖPNV-Erschließungslücken (Mobilitätskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020, Ausschnitt Karte 14; Erschließungslücke = Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 400 m)

Zur Verbesserung der Feinerschließung gibt es im Gebiet bereits verschiedene Standorte des Mikromobilitätsangebots (JELBI-Station am U-Bhf. Hellersdorf und kleinere JELBI-Punkte im Wohnquartier).

Herausforderungen:

- Die Umsteigebeziehungen am U-Bhf. Hellersdorf zwischen den unterschiedlichen Verkehrsangeboten der BVG sind z.T. lang und nicht witterungsgeschützt (insbesondere zwischen Bus und Straßenbahn/U-Bahn).
- Aus Teilen der Wohnquartiere außerhalb der Hellersdorfer Mitte sind die Wege zu den ÖPNV-Zugangspunkten lang.

- Die U-Bahnhöfe verfügen nicht über barrierefreie Aufzüge, die bestehenden Rampen sind ein unzureichender Ersatz und nach heutigen Vorschriften zu steil.
- Die Mikromobilitätsangebote (JELBI-Stationen und -punkte) und die Ladeinfrastruktur für E-Kfz sind weiter auszubauen.



Abb. 40: Unattraktiver Zugang zum U-Bahnhof, Straßenbahntrasse mit Barrierewirkung (Fotos: Planergemeinschaft)

## 2.7.4 Resümee und Handlungsbedarfe

### Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

- Die großen Verkehrsstrassen Stendaler Straße, Hellersdorfer Straße und die U-Bahn haben eine starke Barrierewirkung. Es fehlt ein attraktiver Übergang in die angrenzenden Parkanlagen.
- Die Straßenräume sind stark auf den Autoverkehr ausgerichtet. Die Sicherheit für selbständiges Bewegen von Kindern im Straßenverkehr, zum Teil auch die Barrierefreiheit, sind zu verbessern, insbesondere auf den Laufwegen vom und zum ÖPNV, Schulwegen, im Bereich Gut Hellersdorf sowie rund um den Kokoschplatz.
- Es bestehen vereinzelt Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsdefizite im Straßennetz und auf Gehwegen: Alte Hellersdorfer Straße, Kastanienallee, Cottbusser Straße, Tangermünder Straße, Zerbster Straße.
- Die geplante Radschnellverbindung RSV 9 muss verträglich in den bestehenden Verkehrsraum integriert werden.

- Die Orientierung innerhalb des Stadtteilzentrums muss aufgrund z.T. unklarer Wegeführungen und fehlender Wegeleitsysteme zwischen Gut Hellersdorf und Stadtteilzentrum sowie zu angrenzenden (Grün-)Räumen verbessert werden.
- Der U-Bhf. Hellersdorf muss denkmalgerecht erneuert werden. Dabei sind Verbesserungen bezüglich des barrierefreien Zugangs sowie eine bessere "Hinwendung" des Bahnhofszugangs zum Platz vorzunehmen (städtebauliche Integration im Kontext der Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Organisation unterschiedlicher Verkehrsarten und -ströme im unmittelbaren Bereich der Bahnhofszugänge).
- Die Aufenthaltsqualität auf dem Alice-Salomon-Platz muss verbessert werden (Anmerkung: Das Ergebnis des Freiraum-Wettbewerbs für den Alice-Salomon-Platz liegt seit Sommer 2024 vor, die Finanzierung für die Aufenthaltsflächen ist weitgehend gesichert).
- Die Angebote für Mikro-/Quartiersmobilität müssen an das sich verändernde Mobilitätsverhalten angepasst und stärker miteinander verknüpft werden.

## 2.8 Grünflächen, Umwelt und Stadtklima

### 2.8.1 Siedlungsnah und wohnungsnah Grünflächen, Grünverbindungen

Die Großsiedlung Hellersdorf und damit das ISEK-Untersuchungsgebiet in deren räumlichem Zentrum ist in Grün- und Landschaftsräume eingebunden und grundsätzlich gut vernetzt.<sup>61</sup>

Vier große Grünstrukturen prägen die Großsiedlung Hellersdorf bzw. ihr Umfeld:

- Hellersdorfer Graben im Süden
- Hönower Weiherkette im Nordosten
- Wuhletal an der Westgrenze, Übergang zum Stadtteil Marzahn
- Parktrilogie als Nord-Süd-Verbindung von Hellersdorf-Nord nach Hellersdorf-Ost

Diese Grün- und Landschaftsräume übernehmen mit ihren Größen von etwa 42 Hektar (Hönower Weiherkette), rund 33 Hektar (Wuhletal), etwa 8,3 Hektar (Hellersdorfer Graben) sowie rund 6,2 Hektar (Parktrilogie) wesentliche Versorgungsfunktionen für den gesamten Bezirk.

Das Wuhletal ist Bestandteil des Landschaftsparks Wuhletal mit einer Ausdehnung nach Nordwesten (Hohenschönhausen) und Süden (Biesdorf). Der Hellersdorfer Graben ist ein Teil des naturnahen Fließgewässersystems aus Richtung Südost-Niederbarnimer Weiherketten. Weitere Grabenverbindungen finden sich am Beerenpfehlgraben und im Umfeld Alte Hellersdorfer Straße.

Die Weiherkette als Gewässersystem aus 12 flachen Kleingewässern bildet den Übergang in den Landschaftsraum Brandenburgs und ist Bestandteil des Regionalparks Barnimer Feldmark. Die oberste Priorität des Leitbildes für die "Landschaftsentwicklung der Barnimer Feldmark" ist die Erhaltung, Aufwertung und Schaffung von verbindenden Strukturen. Im Rahmen der grenzüberschreitenden Landschaftspflege und -entwicklung steht auch die Entwicklung des nordöstlichen Naturraums im Bereich Hellersdorf unter dieser Prämisse.

Gemäß Landschaftsprogramm (LaPro) bilden in vorhandenen Freiräumen vor allem Sicherungs- und Verbesserungsmaßnahmen den Aufgabenfokus, da der Anteil gut gestalteter Freiflächen und übergeordneter Erholungsangebote in diesem Bereich bereits gewachsen ist und sich daher die Rahmenbedingungen für eine langanhaltende Freiraumversorgung verbessert haben.<sup>62</sup>

Die Verbindung Hönower Weiherkette - Havelländer Ring - Kyritzer Straße - Wuhletal ist eine im LaPro benannte Ergänzung des Grünverbindungsnetzes und Bestandteil einer der "20 Grünen Hauptwege" Berlins (Weg 7: Hönower

<sup>61</sup> Grundlage für Beurteilung ist die BEP Hellersdorf 2022, S. 41 ff.

<sup>62</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Landschaftsprogramm, S. 96

Weg). Außerdem wird die Parktrilogie ab Hönower Weiherkette über Hellersdorfer Graben hinweg als wichtige Nord-Süd-Verbindung bewertet.

Teile des linearen Grünzugs Hellersdorfer Graben stellen potenzielle Flächen für den Biotopverbund dar und sind als solche zu erhalten.

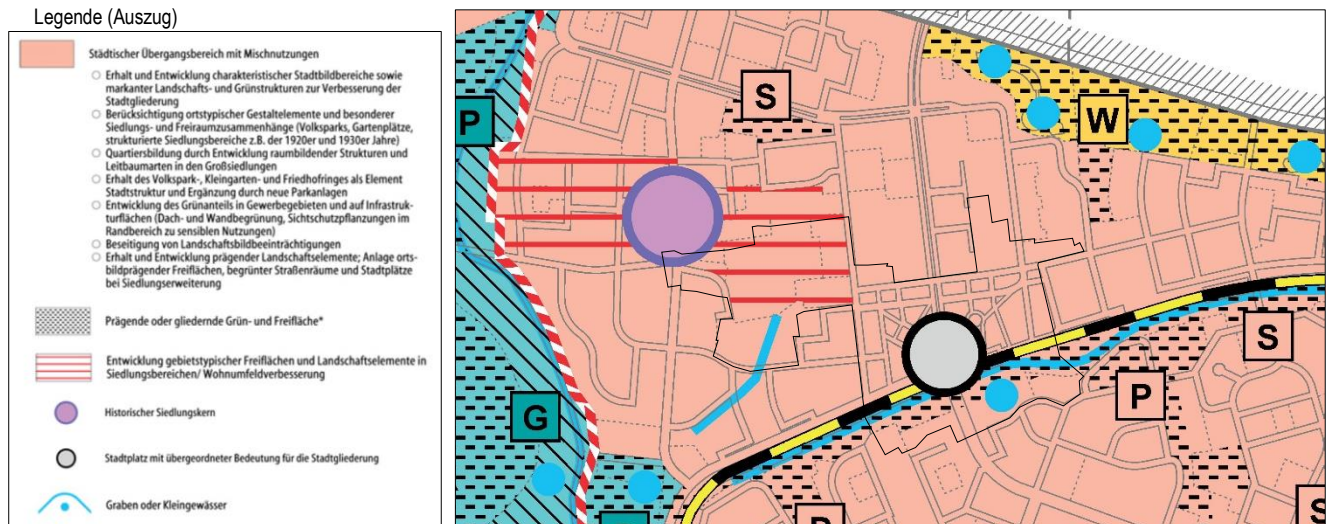


Abb. 41: Landschaftsprogramm: Landschaftsbild (Programmplan) (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Der Regine-Hildebrandt-Park und der Kurt-Julius-Goldstein-Park gehören zum Grünzug des Hellersdorfer Grabens und wurden als Kompensationsmaßnahmen hergerichtet.<sup>63</sup> Teile der Parks sind im Bebauungsplan Nr. XXIII-7 "Stadtteilzentrum Hellersdorf" (vgl. Kap. 2.2.3) als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit folgenden Zielen festgesetzt:

- Freiraumverflechtungen zwischen Wuhletal, Hönower Weiherkette, Hellersdorfer Graben und dem Stadtteilzentrum sowie den umliegenden Wohngebieten
- Sicherung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie für den Arten- und Biotopschutz
- Sicherung von Frischluftzufuhr sowie Warm- und Kaltluftaustausch für das Stadtteilzentrum Hellersdorf und die angrenzenden Wohngebiete
- Gestaltung und Sicherung eines attraktiven Umfeldes für gewerbliche und wohnbezogene Nutzungen im Stadtteilzentrum und den Wohngebieten

Infolge der unmittelbaren Lage des Untersuchungsgebiets an großflächigen Landschaftsräumen ist die Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen generell betrachtet sehr gut. Für die drei Bezirksregionen Hellersdorf Nord, Ost und Süd wurden Werte für die gegenwärtige Grünflächenversorgung (wohnungsnah: Richtwert 6 m<sup>2</sup>/EW plus siedlungsnah: Richtwert 7 m<sup>2</sup> gesamt) zwischen 18 und 20 m<sup>2</sup>/EW ermittelt.

<sup>63</sup> Zuarbeit Umwelt- und Naturschutzamt am 18.3.2024

Allerdings zeigt sich bei einer Betrachtung auf kleinräumlicher Ebene - bezogen auf lebensweltlich orientierte Räume - ein differenzierteres Bild. Während Quartiere nahe den großen Grünzügen sehr hohe rechnerische Werte aufweisen, ergeben sich demgegenüber aber auch Planungsräume mit sehr niedrigen Versorgungswerten.<sup>64</sup>

Bei der Betrachtung ausschließlich der wohnungsnahen Grünanlagen gilt das Stadtteilzentrum als versorgt, begünstigt durch öffentlich zugänglich private Grünanlagen. Dem gegenüber ist das Umfeld Gut Hellersdorf als unterversorgt dargestellt (Datenstand 2020).

Dem Planungsraum Helle Mitte werden anteilige Grünflächen im Grünzug Hellersdorfer Graben zugerechnet. Die vierspurige Hellersdorfer Straße und die oberirdisch bzw. in offener Troglage verlaufende U-Bahnlinie (U 5) bilden jedoch erhebliche Barrieren, welche die Erreichbarkeit von nördlich gelegenen Quartieren aus erschweren. Damit ist eine Funktionserfüllung der Grünflächen im Hellersdorfer Graben nur sehr eingeschränkt gegeben. Diese weisen zudem partiell Gestaltungsbedarf in ihrer Funktion als Erholungsraum sowie hinsichtlich ihrer Wegeführung auf.



Abb. 42: Teilweise attraktive Wegeführung und idyllischer Bewuchs im Regine-Hildebrandt-Park (links), teilweise erneuerungsbedürftige Wegeführung und funktionale Defizite im Kurt-Julius-Goldstein-Park (rechts) (Fotos: Planergemeinschaft)

In der Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf ist der Hellersdorfer Graben zwischen Wuhletal und Hönow als ein stadträumlicher Entwicklungsschwerpunkt definiert. Im Bereich des Untersuchungsraums Helle Mitte werden Handlungsschwerpunkte bei freizeitorientierten Nutzungen und Mobilität gesehen, vor allem in der Funktion des Grünzugs als wohnortnahe Grün- und Freifläche. Teilräumliche Ziele für die Freiraumentwicklung sind u.a.:

<sup>64</sup> Zahlenangaben aus Bezirksregionenprofil 2018: Kaulsdorf-Nord (nahe Grünzug Wuhletal) mit 71,5 m<sup>2</sup>/EW; Böhlener Straße (nahe Hönower Weiherkette) mit 81,3 m<sup>2</sup>/EW, Gelbes und Rotes Viertel mit 3 bzw. 4 m<sup>2</sup>/EW; Helle Mitte und Hellersdorfer Promenade sind Schlusslichter mit 2 bzw. 1,4 m<sup>2</sup>/EW.

- Entwicklung von freizeitorientierten Bereichen, vor allem im Umfeld der Querungen und U-Bahnhöfe
- Sicherung von Bereichen für Grün- und Freiraum
- Prüfung von Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung
- Verbesserung des Regenwassermanagements im Vertiefungsbereich samt angrenzender Quartiere

Ein Bündel an Maßnahmen (für den gesamten Vertiefungsbereich Hellersdorfer Graben) untersetzt die Ziele. Dazu zählen vertiefende Analysen und Konzepte, planungsrechtliche Instrumente, Projekte zum Regenwassermanagement sowie die Überprüfung und Feinplanung bestehender Wegeverknüpfungen (Rad/Fuß) zu angrenzenden Quartieren. Für die Umsetzung wird ein Erfordernis für eine ressortübergreifende Prozesssteuerung in der Verwaltung und die Beteiligung der Betroffenen vor Ort gesehen.<sup>65</sup>

Übergeordnete Grünzüge und ihre verknüpfenden grünen Infrastrukturbänder werden im Untersuchungsraum ergänzt um einzelne Grünflächen und begrünte Stadtplätze. Wichtige Funktionen in dieser Hinsicht erfüllen der Liberty-Park und die als Grünflächen gewidmeten Kurt-Weill-Platz, Kokoschkaplatz und Peter-Weiss-Platz. Während der Kurt-Weill-Platz ansprechend gestaltet ist, weisen der Peter-Weiss-Platz und insbesondere der Kokoschkaplatz Funktions- und Gestaltungsdefizite auf.

Darüber hinaus befinden sich am westlichen Rand des Untersuchungsraums drei Kleingartenanlagen. Die Anlagen Alt-Hellersdorf (48 Parzellen, Gründung 1984) und Storchennest (58 Parzellen, Gründung 1995) sind im Kleingartenentwicklungsplan Berlin als dauerhaft gesichert gekennzeichnet.<sup>66</sup> Die Anlage Hellersdorfer Gut (25) wurde als Ersatzfläche hergerichtet und 2022 in Betrieb genommen. Alle drei Anlagen sind zudem planungsrechtlich über den Bebauungsplan 10-45 Gut Hellersdorf gesichert.

## 2.8.2 Öffentliche Spielplätze

Im Untersuchungsraum befinden sich nur zwei öffentliche Spielplätze. Dazu zählt der Liberty-Park (wird aktuell neugestaltet) mit seinen vielfältigen bewegungsorientierten Angeboten. Eine weitere Spielfläche ist im Regine-Hildebrandt-Park gekennzeichnet. Diese besteht allerdings lediglich aus einer betonierten Skate-Bowl. Daneben befindet sich eine dauerhafte Kunstinstallation.

<sup>65</sup> Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf: Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf, Arbeitsstand 2022

<sup>66</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030



Abb. 43: Skate-Bowl im Regine-Hildebrandt-Park (Foto: Planergemeinschaft)

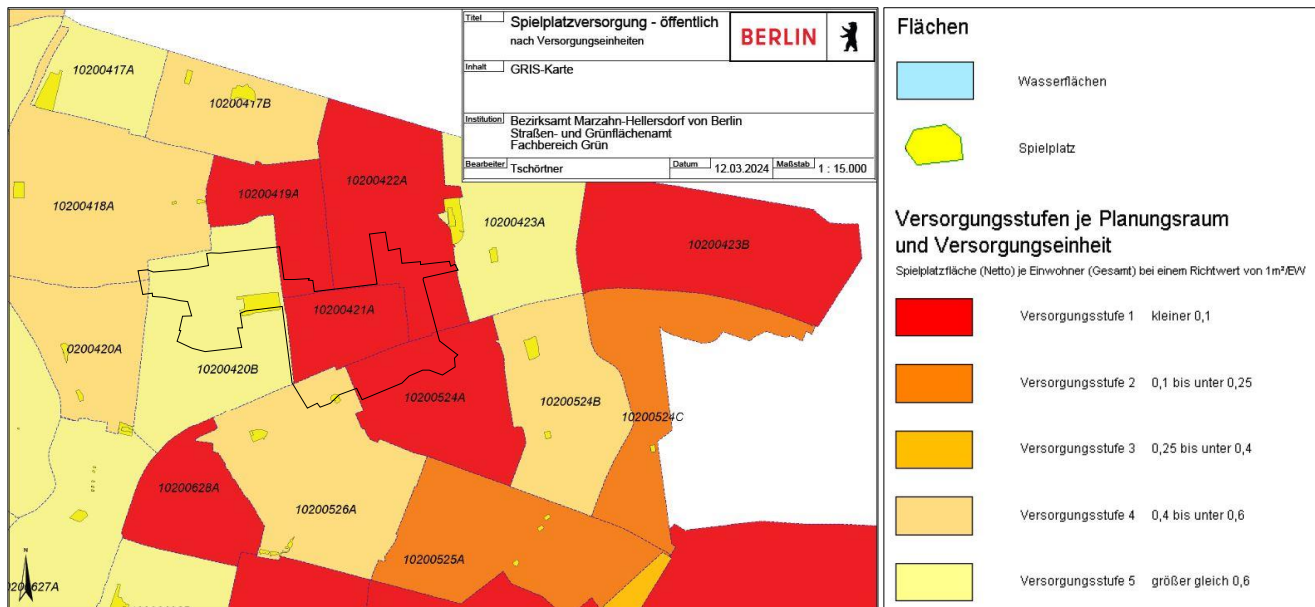


Abb. 44: Spielplatzversorgung - öffentlich nach Versorgungseinheiten (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf)

Während das Umfeld des Guts Hellersdorf als versorgt anzusehen ist, sind das Stadtteilzentrum (Planungsraum Helle Mitte) und die nördlich angrenzenden Wohnquartiere erheblich unterversorgt mit öffentlichen Spielplätzen.

Wichtige Versorgungsfunktion haben daher weitere - umgewidmete - Spielflächen, wie der Spielplatz hinter dem Bürgergarten Helle Oase, der aktuell im Bau befindliche Skatepark am Beerenpfehlgraben sowie Spielmöglichkeiten auf privaten Flächen einzelner Wohnblöcke. Darüber hinaus liegen einzelne Spielplätze in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsraum, sind rechnerisch jedoch benachbarten Versorgungseinheiten zugeordnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den Zustand der im Umfeld des Untersuchungsraums liegenden Spiel- und Bolzplätze nach oberflächlicher Inaugenscheinnahme durch die Planergemeinschaft:

Tab. 21: Spiel- und Bolzplätze im Umfeld des Untersuchungsraums

Spielfläche	Angebot	Zustand
Liberty-Park	Klettergerüste (Kinder und Jugendliche), Pumptrack	erneuerungsbedürftig (Neugestaltung zum Aktiv- und Erholungspark geplant)
Zirkus Maximus/Beerenpfehlgraben	Graffiti-Wand, Skate-Park	sehr gut (Ersatzneubau für alten Standort im Liberty-Park)
Regine-Hildebrandt-Park	Skate-Bowl	erneuerungsbedürftig
Tangermünder Straße (hinter Helle Oase)	Klettergerüst (Kleinkinder), Mini-Bolzplatz, Tischtennisplatte	gut bis mäßig
Angrenzend an den Untersuchungsraum		
Havelländer Ring/Brigitte-Reimann-Straße	Klettergerüst (Kleinkinder), Tischtennisplatte	sehr gut (neu angelegt), kein Schatten
Stendaler Straße/Arneburger Straße	Bolzplatz, Basketball-Platz	gut bis mäßig
Henny-Porten-Straße (Privatgrundstück, öffentlich zugänglich)	Spiel- und Bolzplatz, Klettergerät	mäßig bis erneuerungsbedürftig, wenig Schatten
Zerbster Straße Nord	Klettergerüste (Kinder und Jugendliche)	gut
Zerbster Straße	Bolzplatz, Basketballplatz	sehr gut
Zerbster Straße	Streetball-Korb, Skate-Bowl, Tischtennisplatte, Sitzmöglichkeiten mit Pergola	stark erneuerungsbedürftig
Zerbster Straße Süd "Drachenspielplatz"	Kletter-Skulptur, Wasserspiel	mäßig
Oschatzer Ring	Kletterspinne	mäßiger Zustand, kein Schatten

### 2.8.3 Umweltbelange

#### Umwelt- und Naturschutz

Im Untersuchungsraum befinden sich gesetzlich geschützte Biotope im Bereich des Hellersdorfer Grabens: Dazu gehören gewässerbegleitende Röhrichte und an die U-Bahntrasse angrenzende Grünbereiche im Kurt-Julius-Goldstein-Park.

In Bezug auf die ökologische Funktion sind vorhandene Freiräume zu sichern und zu verbessern. Grün- und Freiflächen sollten nach Möglichkeit biodivers gestaltet werden, um einen Beitrag zur biologischen Vielfalt und gegen das Artensterben zu leisten, bspw. durch die Einrichtung von Blühflächen/-streifen. Darüber hinaus sieht das Umwelt- und Naturschutzamt die bessere Vernetzung

der Grün- und Freiflächen als Aufgabe. Hierzu gehören auch kleinteilige Flächen, wie bspw. unbefestigte Straßenränder. Auch solche kleinen "Stadtbiotop" haben eine wichtige Funktion als Trittsteine zwischen größeren Grünräumen. Entsprechend wäre dann die Pflege anzupassen und in den Blühflächen extensiv zu halten.

Neben Straßenbegleitgrün sind auch Dach- und Fassadenbegrünung wichtige Faktoren für die klimaangepasste Entwicklung im Untersuchungsraum. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt ist von weiterer Versiegelung abzusehen. Stattdessen sind - wenn möglich - Entsiegelungspotenziale zu ermitteln und umzusetzen. Bäume sind zu erhalten und auch neu zu pflanzen.

Gerade hinsichtlich der Klimaanpassung sind grüne Freiflächen und schatten spendende Bäume wichtige Komponenten für eine verbesserte Aufenthaltsqualität.

Um die einheimischen Tierarten im Gebiet zu schützen und zu fördern, sind bei Umbau-/Neubauvorhaben diverse Umsetzungsstrategien zu berücksichtigen (bspw. Animal-Aided Design, insektenfreundliche Beleuchtung, Glasfassaden gegen Vogelschlag etc.).<sup>67</sup>

## Lärmbelastung

Die Strategische Lärmkarte weist für den Straßenverkehr (Hauptverkehrsstraßen) am Tag eine Belastung an angrenzenden Gebäuden von etwa 70 dB(A) aus. Der Schienenlärm erreicht im selben Tagesabschnitt Werte von 65 dB(A). In der Nacht wird das Areal durch den Straßenverkehr noch immer mit bis zu 65 dB(A) belastet. Der Schienenlärm trägt dann weitere Geräusche ein, die einen Wert von 60 dB(A) erreichen.<sup>68</sup> Somit werden die Belastungsschwellen, bei denen das Umweltbundesamt Maßnahmen zur Lärminderung empfiehlt (> 65 dB(A) tagsüber, > 55 dB(A) nachts), klar überschritten. Bereiche der Hellersdorfer Straße, der Stendaler Straße und der Janusz-Korzczak-Straße liegen daher im Geltungsbereich des Schallschutzfensterprogramms des Landes Berlin (Teil des Lärmaktionsplans). Mögliche weitere Maßnahmen zum verkehrsbedingten Lärmschutz wären z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, schallreduzierende Fahrbahnoberflächen oder Maßnahmen der Straßenraumgestaltung (Fahrbahnreduzierung/Abrücken der äußeren Fahrbahn von der Fassade).

Weitere Lärmbelastungen gehen von Gaststätten und Schankbetrieben mit nachträglich eingebauten Lüftungsanlagen aus. Da die Helle Mitte dicht bebaut ist und die Straßen, Gehwege sowie Gebäude aus schallharten Materialien bestehen, liegen die Pegel des nächtlichen Lärms i.d.R. oberhalb des Pegels von 60 dB(A), der in der Nacht zu Gesundheitsschädigungen bei Anwohner\*innen führen kann. Aber auch andere gastronomische Anlagen erzeugen in der Nacht Lärm im Außenbereich, indem Türen und Fenster dieser Einrichtungen in der

<sup>67</sup> Zuarbeit Umwelt- und Naturschutzamt am 18.3.2024

<sup>68</sup> Zuarbeit Umwelt- und Naturschutzamt am 24.2.2024

Nacht geöffnet sind und Lärm von innen nach außen dringt. An den ungeordneten bzw. unregelmäßigen gastronomischen Anlagen versammeln sich nachts auch Personen, die ruhestörenden Lärm verursachen.

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamts sind darüber hinaus Maßnahmen bei der JFE Eastend wünschenswert, da es hier in der Vergangenheit Beschwerden gab über Belästigungen durch Geräusche an den Fenstern angrenzender Wohnnutzungen, die trotz geschlossener Tore und Türen von der JFE ausgingen.<sup>69</sup>

Eine besondere Bedeutung hat das Thema Lärm für die Funktion des Alice-Salomon-Platzes als zentraler Stadtplatz und Veranstaltungsort. Aufgrund der angrenzenden Klinik als besonders sensible Nutzung ist die Fläche eher nutzbar für Veranstaltungen, deren Schwerpunkt nicht bei der Übertragung von Musik liegt. Dies ist auch eine wichtige Rahmenbedingung, die beim Wettbewerbsverfahren zur Neugestaltung des Platzes berücksichtigt wurde.

## Altlasten

Im Untersuchungsraum existiert eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Guts Hellersdorf infolge der Nutzung durch Werkstätten für Landmaschinen und Kfz in den vergangenen Jahrzehnten.<sup>70</sup> Eine entsprechende Beachtung und Behandlung erfolgte bzw. erfolgt bei der Entwicklung des Stadtguts zu einem neuen Wohnquartier mit gewerblichem Schwerpunkt im historischen Teil.

## 2.8.4 Stadtklima

### Thermische Situation

Dem Klimamodell Berlin zufolge (vgl. nachfolgende Abbildung) treten im Kernbereich der Hellen Mitte mäßige bis starke Wärmeinseleffekte auf. Im weiteren Umfeld sind sie schwach ausgeprägt. Die umgebenden Landschaftsräume haben eine wichtige Funktion mit Kühleffekt auf die angrenzenden Siedlungsbe- reiche.

Hierbei ist anzumerken, dass die Angaben aus der Zeit vor der Entwicklung des Wohnquartiers Stadtgut Hellersdorf und weiterer Wohnungsneubauten stammen. Eine Zunahme der Wärmeinseleffekte ist anzunehmen.

---

<sup>69</sup> Ebda.

<sup>70</sup> Ebda.

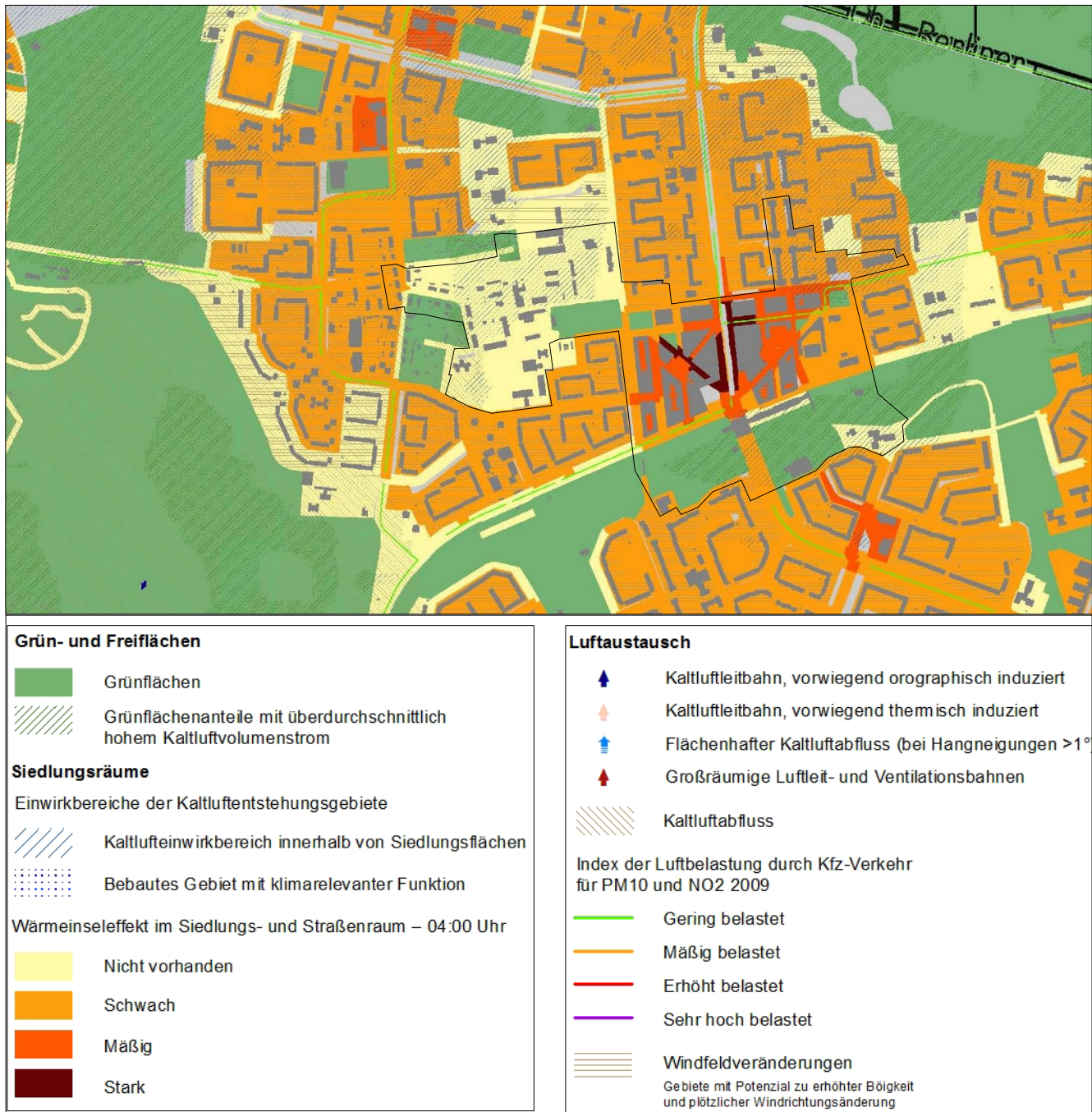


Abb. 45: Klimamodell Berlin. Klimaanalysekarte 2015 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Zum Zeitpunkt der Datenerhebung des Klimamodells wird die durchschnittliche Anzahl an Hitzetagen ( $\geq 30^{\circ}\text{C}$ ) mit 10 bis 16 angegeben. Die größte Anzahl an Hitzetagen wurde in den Bereichen Stendaler Straße, Alice-Salomon-Platz, Koschkaplatz und Peter-Weiss-Platz berechnet. Bis 2040 wird sich die Anzahl an Hitzetagen dem Klimamodell zufolge um 10 bis 14 Tage erhöhen.

Auch die Anzahl der Tropennächte ( $\geq 20^{\circ}\text{C}$ ) wird sich auf bis zu 16 Tage nahezu verdoppeln. Dies entspricht fast den prognostizierten Werten für die Berliner Innenstadt. Betroffen ist die gesamte kompakte Baustruktur der 1990er Jahre im Stadtteilzentrum. Zum Vergleich: Im näheren Umfeld liegt die prognostizierte Zunahme an Tropennächten aufgrund der Baustruktur mit großzügigeren grünen Wohnhöfen bei "nur" 10 bis 14 Tagen, im Bereich der Landschaftsräume bei unter 10 Tagen.

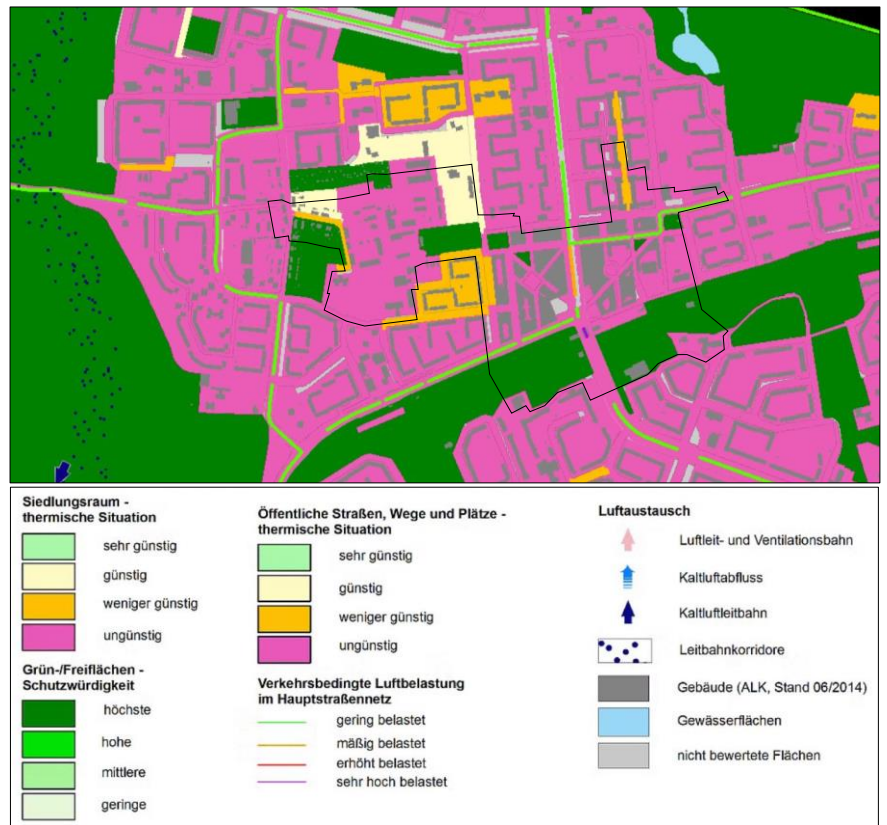


Abb. 46: Klimamodell Berlin. Planungshinweise Stadtklima 2015 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Für den Siedlungsraum werden daher flächendeckend Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen. Bei Nachverdichtung ist dafür Sorge zu tragen, dass sie nicht auf dem Grundstück selbst und auf angrenzenden Flächen zu einer Verschlechterung führt. Zahlreiche Grün- und Freiflächen sind mit höchster Schutzwürdigkeit gekennzeichnet. Sie stellen besonders wichtige klimatische Ausgleichsräume dar. Hier sollten bauliche Eingriffe nach Möglichkeit vermieden werden. Bei planungsrechtlich für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollte die Klimafunktion bei baulichen Eingriffen berücksichtigt werden (Optimierung der Ökosystemdienstleistung). So gekennzeichnet sind die beiden Bauflächen ("Dreiecks-Flächen") in der Janusz-Korczak-Straße. Maßnahmen zur Verbesserung im Bereich der Straßenräume sind in der Stendaler Straße prioritär. Als mögliche Maßnahmen benannt werden dazu u.a. Verschattung von Straßen, Gehwegen und Parkplätzen bzw. die Begrünung von Parkplätzen.

Von 2023 bis 2025 wird ein aus den drei im Umfeld der Hellen Mitte liegenden Quartiersmanagement-Gebieten gefördertes Projekt "Heißes Hellersdorf" durchgeführt. In diesem Rahmen finden zahlreiche Veranstaltungen, Befragungen und Projekte im Zusammenhang mit Klimaschutz und Klimaanpassung statt. In diesem Rahmen wird eine Kartierung von heißen und aus anderen Gründen unangenehmen (und angenehmen) Orten aus Sicht der Bevölkerung vorgenommen. Ein Zwischenstand der Kartierung zeigt, dass die Wahrnehmung besonders heißer Orte z.T. mit der tatsächlichen Klimaanalyse korreliert.

Zum Teil gibt es auch unterschiedliche Wahrnehmungen ein und desselben Ortes. Oder es tragen weitere Faktoren dazu bei, warum man sich an Orten wohlfühlt oder nicht (fehlende Bänke, mangelnde Gestaltung, Materialität, Angsträum etc.). Das Projekt stellt einen Ausgangspunkt für die Umsetzung konkreter Maßnahmen dar.

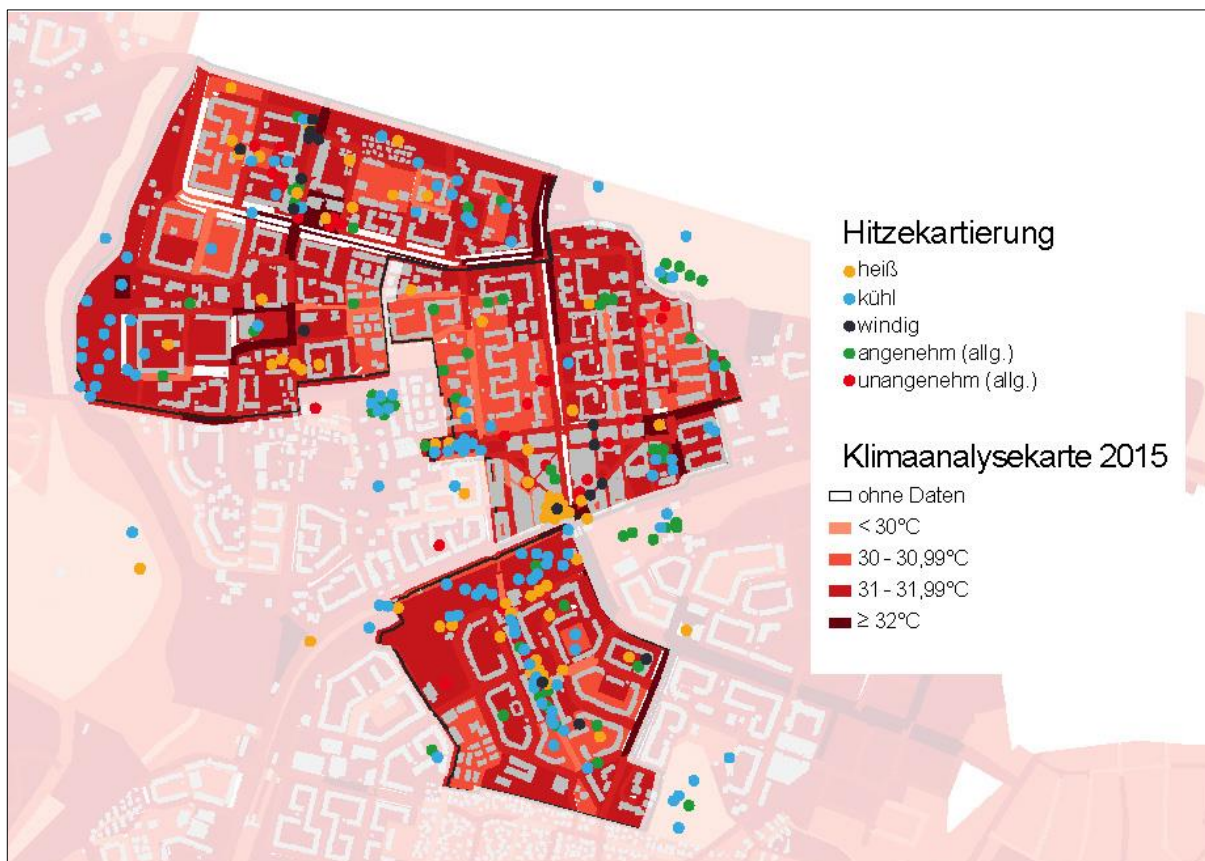


Abb. 47: Hitzekartierung QM-Gebiete Hellersdorf 2024 (L.I.S.T. GmbH, Projekt Heißes Hellersdorf)

## Wasserhaushalt und Niederschlag

Der Untersuchungsraum befindet sich im südlichen Teil der Barnim-Hochfläche. Die Bodenbeschaffenheit ist hauptsächlich durch geringdurchlässigen Geschiebemergel charakterisiert. Beim Bau des Zentrums Hellersdorf in den 1990er Jahren wurde das natürliche Gelände durch Aufschüttungen, teilweise mit Bauschutt, stark überformt. Hinzu kommen ein hoher Versiegelungsgrad und geringe Möglichkeit für Verdunstung durch Vegetation vor allem im Stadtteilzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung).

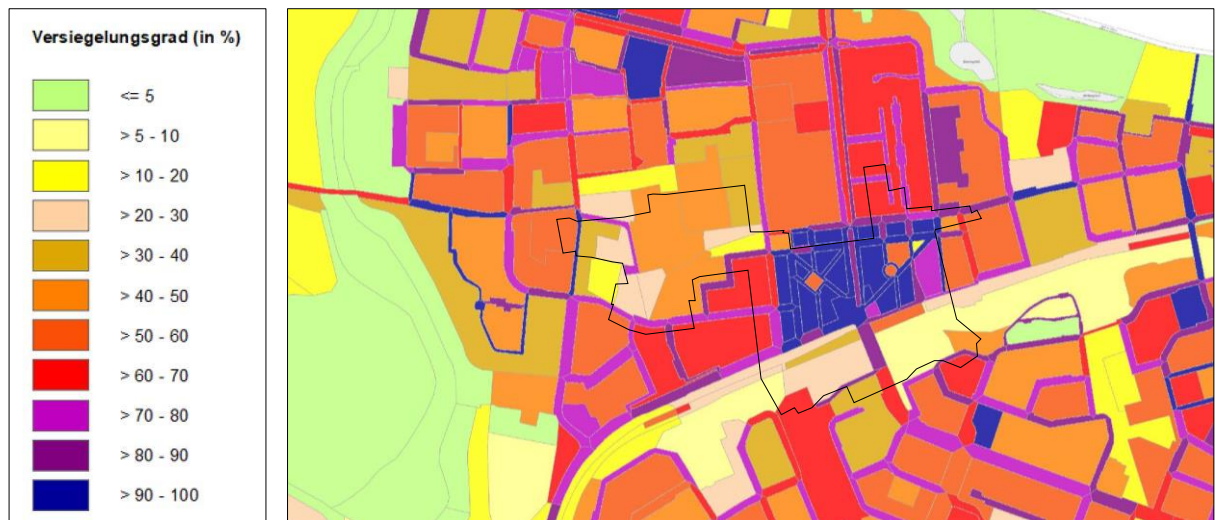


Abb. 48: Versiegelung 2021 (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Eine Bewirtschaftung des Regenwassers findet im Untersuchungsraum nicht statt. Ein Großteil des Oberflächenabflusses erfolgt in die Regenwasserkanalisation. Von da wird das Niederschlagswasser ohne Regenwasserbehandlung direkt in den Hellersdorfer Graben abgeleitet. Die Alice-Salomon-Hochschule prüft derzeit Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Regenwasserbewirtschaftung.<sup>71</sup>

Ein Regenwassergutachten zum Alice-Salomon-Platz (2023) stellt heraus, dass es bei einem Starkregenereignis zu Einstauung auf dem Platz kommen kann. Als mögliche Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser werden Mulden, Tief- oder Verdunstungsbeete, optimierte Baumstandorte (mit Integration in die Regenwasserbewirtschaftungskaskade) sowie der Einbau von Rigolensystemen oder (pilothaft) von Bewässerungszisternen vorgeschlagen. Die Straßenflächen sind Teil von übergeordneten Fließwegen. Durch einen lokalen Hochpunkt im Bereich der Kreuzung am Platz kommt es jedoch nicht zum Einstau im Straßenbereich. Die Fließwege führen entlang der Stendaler Straße nach Norden sowie der Hellersdorfer Straße nach Westen in Richtung Beerenfuhlgraben. Insofern werden grundsätzlich Maßnahmen zur Abflussreduzierung als sinnvoll erachtet, um Gebiete außerhalb des Platzbereichs zu entlasten.<sup>72</sup>

Im gesamten Untersuchungsraum sind Abkopplungspotenziale und Maßnahmen für die Überflutungsvorsorge anhand konkreter lokaler Begebenheiten zu ermitteln. Topografische Senken und Unterschiede in der Mächtigkeit der obersten wasserdurchlässigen Schicht sind dabei zu berücksichtigen (vgl. nachfolgende Abbildungen).

<sup>71</sup> Zuarbeit Alice-Salomon-Hochschule am 23.2.2024

<sup>72</sup> Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2024): Grobkonzept Regenwasser Alice-Salomon-Platz

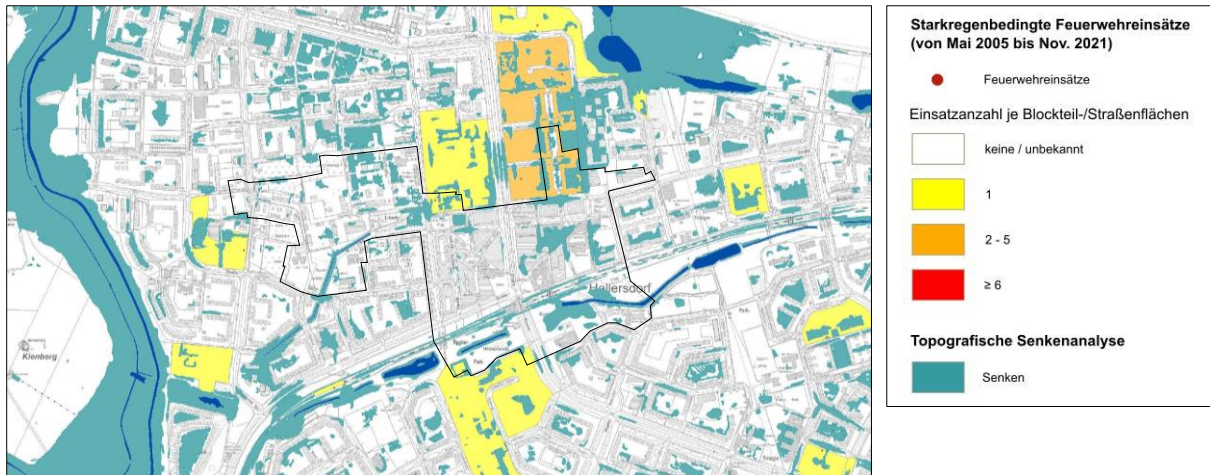


Abb. 49: Starkregenhinweiskarte (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

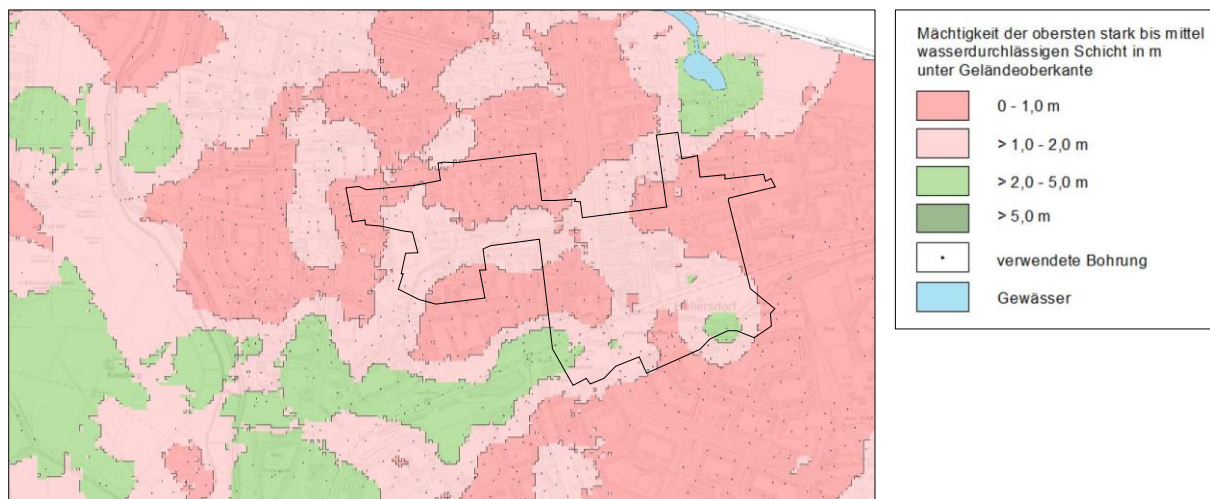


Abb. 50: Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Geoportal Berlin, Umweltatlas)

Gelegenheitsfenster für die Abkopplung von Regenwasser von der Kanalisation, wie bspw. im Rahmen geplanter grundhafter Erneuerungen von Straßenräumen, müssen genutzt werden. Dasselbe gilt für Potenziale für grundstücksübergreifende Regenwasserbewirtschaftung, z.B. für die Versorgung von Stadtgrün mit Regenwasser von öffentlichen oder privaten Liegenschaften. Niedrigschwellige Lösungen können z.B. die Vergrößerung vorhandener Baumscheiben oder Entsiegelung (auf Grundstücken und im Straßenraum) wie auch Fassaden- und Dachbegrünung sein. Aufgrund strenger Einleitbestimmungen in die Regenwasserkanalisation und der wichtigen Funktion der Grabsysteme sind bei entsprechenden Konzepten und baulichen Maßnahmen die Berliner Wasserbetriebe und die Wasserbehörde einzubeziehen.<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Zuarbeit Berliner Regenwasseragentur am 10.9.2024

## 2.8.5 Resümee und Handlungsbedarfe

Die Beurteilung der Situation für die Grünflächenversorgung fällt zwar insgesamt günstig aus, einzelne Grünflächen weisen jedoch Funktions- und Gestaltungsmängel auf. Für den klimagerechten Umbau des Untersuchungsraums bedarf es erheblicher Anstrengungen. Einzelne Maßnahmen sind bereits in Umsetzung bzw. haben eine gesicherte Finanzierung.

### Zusammenfassung der Handlungsbedarfe

- Es besteht z.T. erhebliche Barrierewirkung, insbesondere durch Verkehrsschneisen.
- Es fehlen attraktive Vernetzungen aus dem bzw. in das Zentrum (Führung durch (Wohn-)Straßenräume) sowie zwischen Stadtteilzentrum und Gut Hellersdorf.
- Die Wegebeziehungen (Fuß- und Radverkehr) zu übergeordneten Grünzügen sind verbesserungswürdig (Hellersdorfer Graben, Hönower Weierkette, Kienbergpark/Wuhletal).
- Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität einzelner Grünanlagen ist verbesserungsbedürftig: Kokoschkaplatz, Peter-Weiss-Platz, Regine-Hildebrandt-Park und Kurt-Julius-Goldstein-Park; Aufenthaltsfläche Zerbster Straße zw. Drachenspielplatz und Bolzplatz.
- Einzelne Spiel- und Bolzplätze sind erneuerungsbedürftig. Es fehlen spezielle nachgefragte Spielangebote, vor allem im Planungsraum Helle Mitte.
- Es fehlen allgemein Ruhezone mit Beschattung und Begrünung/Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
- Bei der Gestaltung von Grün- und Freiräumen sind Kriterien der Klimaresilienz zu berücksichtigen.
- Für die Überflutungsvorsorge ist die Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt wichtigstes Ziel. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung durch Verdunstung, Versickerung und Abfluss sind auf privaten und öffentlichen Liegenschaften (Straßenraum, Grünflächen, Baugrundstücke) zu ergreifen.
- Bestehende Projekte und Initiativen vor Ort sind in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.
- Kriterien der umwelt- und tierfreundlichen Gestaltung, auch bei der Architektur, sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

### 3 Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

"Beteiligung ist in der Städtebauförderung eine grundsätzliche Anforderung. Dabei geht es nicht nur um Öffentlichkeitsarbeit und die Beteiligung von Bürger\*innen. Auch die frühzeitige Einbindung verwaltungsinterner Stellen und institutioneller Akteure fördert Verständnis, Akzeptanz und Umsetzbarkeit von Zielen und Maßnahmen."<sup>74</sup> Entsprechend hat der Abstimmungs- und Beteiligungsprozess bei der ISEK-Erarbeitung für die Helle Mitte einen hohen Stellenwert. Er gliedert sich in

- öffentliche Beteiligung und
- die Beteiligung von Behörden.

In der Hellen Mitte wird dabei nicht bei "Null" angesetzt. In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Beteiligungsprozesse und Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit zu unterschiedlichen Themen gegeben. Die nachfolgende, möglicherweise unvollständige Übersicht stellt die Bandbreite an Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Helle Mitte (und des Guts Hellersdorf) der letzten Jahre dar:

Tab. 22: Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Helle Mitte und des Guts Hellersdorf 2016-2024

Datum	Format	Initiator*in, Veranstalter*in	Anlass/Inhalt	Zielgruppe, Teilnehmende
6.1.2016	Runder Tisch Helle Mitte	Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung	Austausch zu Ideen und Maßnahmen bzgl. aktueller Problemlagen, einer Image-Verbesserung und künftigen Kommunikationsformaten	Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, größere Gewerbebetriebe und Institutionen
7.11.2019	Quartiersinformationsabend Gut Hellersdorf	GESOBAU AG	Information zum Entwicklungsgebiet Gut Hellersdorf, Zeitplan für Planung und Bau	Anwohner*innen, sonstige Interessierte
2018/2019	Strategie-Workshop und Bezirksregionen-Workshop Hellersdorf-Nord	OE SPK	Aktualisierung Bezirksregionenprofil inkl. Handlungsbedarfe, Ziele, Strategien und Maßnahmen in allen Bereichen der Daseinsvorsorge	Bezirkliche Fachämter, lokale (überwiegend institutionelle) Akteure, Bewohner*innen der Bezirksregion
10/2019 bis 01/2020	Zukunftswerkstatt für Studierende, Bürgerversammlung, Passantenbefragungen	Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt	Anregungen für eine Gestaltungskonzeption zum Alice-Salomon-Platz	Studierende der ASH, Bewohner*innen/Passant*innen in der Hellen Mitte
6.11.2020	Workshop zum Nutzungsleitbild Zentrum Helle Mitte	Bezirksstadträtin für Wirtschaft, Straßen und Grünflächen	Fachworkshop im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungsleitbildes zur Profilierung bzw. für	Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, größere Gewerbebetriebe und Institutionen

<sup>74</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Datum	Format	Initiator*in, Veranstalter*in	Anlass/Inhalt	Zielgruppe, Teilnehmende
			eine nachhaltige und stabile Entwicklungsperspektive für die Helle Mitte	
28.5.2021, 9.12.2022	Stadtteildialoge u.a. für die Bezirksregion Hellersdorf Nord (z.T. online)	Bezirksamt und BVV Marzahn-Hellersdorf (Durchführung: OE SPK)	Austausch zwischen Bürger*innen und Bezirksamts- und BVV-Mitgliedern	Bewohner*innen der Bezirksregion
2021 bis 2023	Netzwerkveranstaltungen Standortmanagement	Wirtschaftsförderung	Pilotphase Standortmanagement mit unterschiedlichen Formaten des Austauschs (Netzwerkfrühstück, Stadtspaziergang, Kaminabend, Sommerfest, Info-Nachmittag)	Gewerbetreibende, Eigentümer*innen, institutionelle Akteure
Frühjahr 2023	Interviews mit lokalen Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden	Wirtschaftsförderung	Impulse für ein künftiges Standortmanagement, Anregungen für die künftige Entwicklung der Hellen Mitte und des Guts Hellersdorf, Anregungen für die Umgestaltung des Alice-Salomon-Platzes	Eigentümer*innen und Gewerbetreibende
6./7.7.2023	Beteiligungswerkstatt Open Air mit Workshops und Filmabend	Alice-Salomon-Hochschule in Kooperation mit Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsamt	Künftige Gestaltung Alice-Salomon-Platz, Vernetzung und Kooperation der Alice-Salomon-Hochschule mit ihrem städtischen Umfeld	Bewohner*innen der Hellen Mitte, Angehörige der Alice-Salomon-Hochschule
16.10. bis 21.10.2023	Kiezlabor Alice-Salomon-Platz, zahlreiche Formate (Diskussionen, Kochen, Online-Beteiligung, Workshops)	Alice-Salomon-Hochschule in Kooperation mit CityLab Berlin und Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf	1. Veranstaltung des jährlichen Festivals Transferale; Austausch und kreative Aktionen zu allgemeinen gesellschaftlichen Themen und konkret zur Gestaltung des Alice-Salomon-Platzes	Lokale Stadtgesellschaft
5.10. bis 7.12.2023	drei Ideenwerkstätten, jeweils mit Online-Beteiligung	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsamt	Anregungen für die Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur klimaangepassten Umgestaltung des Alice-Salomon-Platz	Bewohner*innen der Hellen Mitte, Angehörige der Alice-Salomon-Hochschule
25.6.2024	Öffentlichkeitsbeteiligung zum Wettbewerbsverfahren Alice-Salomon-Platz	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsamt	Vorstellung und Diskussion der Wettbewerbsbeiträge im Vorfeld der Preisgerichtssitzung	Lokale Stadtgesellschaft
19./20.6.2024	2. Festival Transferale	Alice-Salomon-Hochschule	Austausch und kreative Aktionen zu allgemeinen gesellschaftlichen Themen und zur gemeinschaftlichen Entwicklung des Umfelds	Lokale Stadtgesellschaft

Neben den zahlreichen Veranstaltungen gab und gibt es formalisierte Strukturen, bei denen sich interessierte Akteure regelmäßig engagieren und gegenseitig informieren können, darunter die Quartiersräte der Quartiersmanagement-Gebiete und der "Anwohner\*innenbeirat" im Projekt Campus Transferale der Alice-Salomon-Hochschule.

Themen, die in der Vergangenheit immer wieder als Handlungsbedarfe betont wurden, sind u.a.:

- Reaktivierung der Hellen Mitte als Zentrum, Image-Verbesserung, Attraktivitätssteigerung
- mangelndes Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot, Leerstand im Marktplatz Center
- Erhalt und Ausbau frequenzbringender Veranstaltungen
- Stärken/Anknüpfungspunkte: Profilierung der Hellen Mitte als Gesundheits- und Bildungsstandort, Kooperationen im Stadtteil, Alice-Salomon-Hochschule als "Motor"
- Gestaltungsmangel und fehlende Aufenthaltsqualität auf dem Alice-Salomon-Platz
- Gestaltungsbedarfe im öffentlichen Raum, Begrünung des Stadtraums
- Aufenthaltsmöglichkeiten und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im öffentlichen Raum
- Problem der großen Verkehrsstrassen (Hauptstraßen und U-Bahntrasse), teilweise Nutzungskonflikte (Parkplätze, Erreichbarkeit mit dem Auto vs. mehr Gestaltung und Aufenthaltsqualität im Straßenraum)
- Soziale Situation, Lebensverhältnisse insbesondere von Kindern; Notwendigkeit der Jugend- und Familienförderung
- Erneuerung und Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Zuzug, Bevölkerungswachstum, Auswirkungen des Wohnungsneubaus, Notwendigkeit der Integration bzw. Begegnung alter und neuer Nachbarn

Somit liegt bereits ein profundes Wissen über die Sicht der Akteure vor Ort auf ihr Stadtteilzentrum vor. Die im Rahmen der ISEK-Erarbeitung zusammengetragenen Handlungsbedarfe und Wünsche bestätigen und ergänzen dieses Wissen, zugespielt auf die Ziele und Maßnahmen des künftigen Fördergebiets.

### 3.1 Öffentliche Beteiligung

Der Beteiligungsprozess ist dokumentiert unter: <https://mein.berlin.de>  
> Projekte > ISEK Helle Mitte.

#### Öffentlicher Stadtspaziergang und Dialog zum ISEK

Die Beteiligung zum ISEK stand vor der Herausforderung, einen Verdruss unter lokalen Akteuren zu vermeiden, die aufgrund von Vorerfahrungen skeptisch gegenüber Gesprächsrunden ohne daraus folgende Umsetzung sind. Die ISEK-Erarbeitung sollte sich stattdessen einfügen in einen kontinuierlichen und glaubwürdigen Prozess, der zu einer konkreten Veränderungsperspektive für langjährige Bemühungen führt. Zu den Akteuren gehören nicht nur eine engagierte Bewohnerschaft und Institutionen vor Ort. Auch zahlreiche Verantwortliche in den Fachverwaltungen, die in regelmäßigem Kontakt mit den Anwohnenden und den Institutionen vor Ort stehen, zählen dazu. Die unterschiedlichen Akteure und Zielgruppen mit Ihren jeweiligen Funktionen bzw. Erfahrungen sollten gleichermaßen abgeholt und mitgenommen sowie in ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich bestärkt werden.

Ein Stadtspaziergang stellte den Auftakt der ISEK-Beteiligung dar. Über den Netzwerkverteiler der Wirtschaftsförderung wurden alle in den vergangenen Jahren an der Entwicklung der Hellen Mitte interessierten Gewerbetreibenden und Eigentümer\*innen angeschrieben. Zusätzlich erhielten zahlreiche institutionelle Akteure im Untersuchungsraum und die Fachverwaltungen des Bezirks individuelle Einladungen zur Teilnahme, verbunden mit der Bitte, diese über ihre jeweiligen Kanäle weiter bekannt zu machen. Ziel war es, nicht nur mit den Akteuren ins Gespräch zu kommen, sondern den Dialog und die Vernetzung der ohnehin engagierten Akteure aus der Zivilgesellschaft und der Verwaltung untereinander zu befördern.



Abb. 51: Einladungsflyer zur ersten ISEK-Beteiligung, Vorderseite (Foto: Planergemeinschaft)

Circa 50 Personen folgten der Einladung zum Rundgang durch das künftige Fördergebiet. Die Teilnehmenden wurden über die Ziele des ISEKs und den Stand der Bearbeitung informiert. Entlang der Laufroute berichteten lokale Akteure und Fachverwaltungen über einzelne Handlungsbedarfe und konkrete Vorhaben aus ihrer Sicht, darunter die GESOBAU zum Stadtgut Hellersdorf. Dazu äußerten sich auch die anwesenden Vertreter\*innen jeweils zuständiger Fachverwaltungen. Besprochene Themen mit Blick auf mögliche Schwerpunkte für das künftige Fördergebiet waren:

- Funktion des Stadtteilzentrums als Versorgungsstandort: gemeinsame Entwicklung von Stadtteilzentrum und Gut Hellersdorf; Profilierung mit den Standortfaktoren Gesundheit, Bildung und Verwaltung
- Städtebau, Baulücken: Erhalt und Sicherung der kerngebietstypischen Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gewerberäumen, Verwaltungsbauten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen und Grünflächen; Entwicklung des historischen Stadtguts; Unterstützung von Kooperationsprojekten, insbesondere auf Baulücken
- Stadtgut Hellersdorf: Herrichtung denkmalgeschützter Gebäude für überwiegend gewerbliche Nutzungen; Prüfung der Ergänzung durch soziokulturelle Angebote
- Hellersdorfer Promenade mit ergänzender Versorgungsfunktion für das Stadtteilzentrum: Kooperation mit der Wohnungswirtschaft bei der "Kuratierung" von Erdgeschossnutzungen
- Soziale Infrastruktur: Konzentration auf die im Rahmen des Förderprogramms leistbare Unterstützung zur Stärkung der Zentrumsfunktion (Förderfähigkeit); Bei der Vielzahl an Aufgaben und Herausforderungen liegen Prioritäten auf der Erweiterung kultureller Angebote und Erneuerung/Ausbau von Jugendfreizeitangeboten, bspw. eines Bildungs- und Begegnungshauses für die Helle Mitte im Gut Hellersdorf
- Öffentlicher Raum: Anpassung von Straßenräumen und Grünflächen an neue Nutzungsansprüche und an die Herausforderungen, die mit dem Klimawandel einhergehen; Überwindung von Barrieren bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen; Beachtung tlw. unterschiedlicher Nutzungsansprüche
- Im Straßenraum/auf öffentlichen Plätzen fehlen attraktive Stadtmöbel: Sitzgruppen, welche die Kommunikation untereinander befördern
- Müllentsorgungsprobleme
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vom ÖPNV aus zu den verschiedenen Zielorten, wie Rathaus oder Ärztezentrum, herstellen
- Verkehrsberuhigung im Gut Hellersdorf bzw. Verhinderung von Durchgangsverkehr und Schaffung einer Fußgängerpromenade zwischen Helle Mitte und Stadtgut
- Regenwasserkonzept erarbeiten und dabei die Bodenbeschaffenheit beachten (sehr lehmiger Boden, Schuttschicht)

- bestehendes Verkehrskonzept für den ASP zu einem Mobilitätskonzept für das gesamte Untersuchungsgebiet erweitern
- Bedarf an Aufenthaltsorten für Jugendliche im öffentlichen Raum, z.B. Grillplatz
- Bedarf an unbürokratisch nutzbaren Räumen für kulturelle und nachbarschaftliche Initiativen (z.B. Trommeln)
- Kokoschkaplatz neu planen als Vorplatz sowohl für Marktplatz-Center als auch für Neubau der Alice-Salomon-Hochschule.

### Öffentliche Informationsveranstaltung und Online-Beteiligung

An der zweiten Beteiligungsrunde nahmen mit ca. 35 Personen bei der öffentlichen Informationsveranstaltung und lediglich drei Kommentaren bei der Online-Beteiligung deutlich weniger Personen teil. Mit weiteren Akteuren bestand aber vor und nach der Veranstaltung bilateraler Kontakt bzgl. der Konkretisierung von Handlungsbedarfen und Maßnahmen. Dazu zählen u.a. einzelne Eigentümer\*innen, Projektträger (z.B. Projekt Heißes Hellersdorf), die Berliner Regenwasseragentur und die Zentralstelle für Städtebauliche Kriminalprävention des Landeskriminalamtes.



Abb. 52: Einladungsflyer zur zweiten ISEK-Beteiligung, Vorderseite (Foto: Planergemeinschaft)

Auf der Informationsveranstaltung wurde der Konzeptentwurf zum ISEK mit Zielen und Maßnahmen vorgestellt. Einzelne Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder konnten in Arbeitsgruppen näher erläutert und diskutiert werden. Im Anschluss bestand die Möglichkeit, dieselben Inhalte für einen mehrwöchigen Zeitraum auch online zu kommentieren. Die Ergebnisse flossen in die Ausformulierung von Zielen und Maßnahmen ein.

### Zusammenfassung der Ergebnisse AG 1: Einzelhandel/Dienstleistungen/Zentrumsfunktion

Die Entwicklung der Erdgeschosszonen sowie die Etablierung neuer Nutzungen und Funktionen sind wichtige Aufgaben für die Zukunft. Ein Standortmanagement mit Vor-Ort-Präsenz wird als Schlüsselmaßnahme betrachtet. Neben baulichen Förderprojekten sind kleinteilige Interventionen, wie z.B. mittels Pop-Up-Stores oder Mikrobudgets (Gebietsfonds) für lokale Akteure wichtige Instrumente zur Mitwirkung am Förderprozess. Auch Räumlichkeiten zum Treffen und für Veranstaltungen müssen zur Verfügung stehen.

### Zusammenfassung AG 2: Soziale und kulturelle Infrastruktur

Zur Belebung des Stadtguts ist neben der gewerblichen Entwicklung auch die Etablierung kultureller Nutzungen anzustreben. Dies kann durch die Bündelung an einem Standort erfolgen oder durch dezentrale Verteilung auf dem Gelände. Das Amt für Weiterbildung und Kultur könnte wichtiger Partner dafür sein (Prüf-auftrag an die GESOBAU und das Amt für Weiterbildung und Kultur). Neben soziokulturellen Angeboten bedarf es auch der Unterstützung bei der Entwicklung einer freien Kulturszene. Die Unterstützung von privatem Engagement und Begleitung/Stärkung vorhandener Angebote und Netzwerke ist wichtig.

### Zusammenfassung AG 3: Öffentlicher Raum

Die Anpassung des öffentlichen Raums an den Klimawandel stellt eine große Herausforderung dar. Es bestehen hierzu erste Vorarbeiten durch den Wettbewerb zum Alice-Salomon-Platz sowie anhand von Ergebnissen lokaler Projekte und Konzepte. Gleichzeitig muss der öffentliche Raum unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht werden (Multifunktionalität). Kunst im öffentlichen Raum hat Tradition in Hellersdorf und ist mitzudenken. Das Motto Gesundheit und Bewegung kann handlungsleitend sein. Im Bereich der Mobilität ist zunächst konzeptionelle Vorarbeit zu leisten, um die zahlreichen Nutzungsanforderungen an den Straßenraum (einschl. Verkehrssicherheit) bestmöglich miteinander und untereinander abzuwägen. Zu all diesen Themen ist die Beteiligung der Betroffenen sicherzustellen.

## 3.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Sensibilisierung und Einbeziehung aller betroffenen Fachämter ist in fachlicher wie auch in kommunikativer Hinsicht essenziell: Bereits die Datenerhebung bedarf einer Zuarbeit der relevanten Fachämter. Ziele der systematischen Fachämterabfrage sind demnach:

- Erläuterung zum und Sensibilisierung für den ISEK-Prozess und den anschließenden Förderzeitraum
- Ermittlung von Handlungsbedarfen aus fachlicher Sicht
- Übergabe bzw. Information zu vorhandenen und in Erarbeitung befindlichen Planungen und Gutachten im jeweiligen Fachamt
- Information zu geplanten Vorhaben und Investitionsprojekten sowie -kosten
- Wecken von Mitwirkungsbereitschaft der Fachämter für den Beteiligungs- und Abstimmungsprozess.

Hierzu wurde zu Beginn der ISEK-Erarbeitung ein "Fact-Sheet" mit einer Fragenliste an alle Amtsleitungen versendet. Parallel wurde bilateral Kontakt mit den zuständigen Personen aufgenommen. Zu besonders komplexen Herausforderungen waren separat vereinbarte Fachgespräche bzw. fortlaufender Austausch notwendig. Besonderer Fokus lag auf den planenden und potenziell maßnahmentragenden Fachämtern. In Einzelfällen mussten Informationen selbstständig durch das Bearbeitungsteam zusammengetragen werden.

Eine zweite Schleife mit den Fachämtern erfolgt im Zuge der Abstimmung des Maßnahmenkonzepts.

## 4 Stärken-Schwächen-Profil

Im nachfolgenden Stärken-Schwächen-Profil werden die Ergebnisse der Bestandsanalyse und -bewertung zusammenfassend dargestellt. Es ermöglicht einen Überblick über die Chancen und Handlungsbedarfe im Untersuchungsraum. Die Stärken-Schwächen-Analyse wurde frühzeitig im Prozess entworfen und durch die Beteiligungs- und weiteren Auswertungsprozesse fortgeschrieben bzw. verifiziert.

Das Stärken-Schwächen-Profil bildet den Hintergrund bzw. die Begründung für

- Leitbild- und Zieleformulierung,
- die inhaltliche Ausdifferenzierung der Handlungsfelder,
- die Auswahl und Priorisierung der Maßnahmen.

Die Darstellung erfolgt textlich und wird zusätzlich in zwei Plänen visualisiert (Plandarstellung Stärken, Plandarstellung Schwächen).

Die textliche Gliederung des Stärken-Schwächen-Profiles orientiert sich an einer klassischen SWOT-Analyse = englisch für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen), Threats (Risiken). Diese Gliederung hilft einzuordnen, welche Handlungsbedarfe durch Maßnahmen wie beeinflusst werden können:

- Stärken: profildbildend, durch Maßnahmen direkt beeinflussbar und zu befördern
- Schwächen: durch Maßnahmen direkt beeinflussbar und abzubauen
- Chancen: äußere Einflussfaktoren, durch Maßnahmen vor Ort nicht unmittelbar beeinflussbar, jedoch zu berücksichtigen und vorausschauend zu befördern
- Risiken: äußere Einflussfaktoren, durch Maßnahmen vor Ort nicht unmittelbar beeinflussbar, jedoch zu berücksichtigen und vorausschauend abzumildern

## Stärken

Was funktioniert gut in der Hellen Mitte? Welche positiven Eigenschaften und Entwicklungen in der Hellen Mitte sollten befördert werden?

- Besonderes städtebauliches Konzept der gemischten Nutzungsstrukturen, Stadt der kurzen Wege, z.B. Wohnen, Büros und Praxen in den oberen Etagen des Einkaufszentrums
- Besonderer Mix an städtebaulichen Identitäten: das denkmalgeschützte historische Gut Hellersdorf, die umgebende Großsiedlung Hellersdorf, das moderne Stadtteilzentrum der 1990er Jahre und neue Wohnquartiere
- Ausreichendes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf
- Verwaltungsstandort Helle Mitte: Rathaus, Gesundheitsamt, Jobcenter und weitere angemietete Flächen für eine bürgernahe Verwaltung
- Gesundheit und Bewegung als stetig zunehmende Standortfaktoren: Klinik, Ärztehäuser, Apotheken, zahlreiche Reha- und Fitness-Angebote, Bewegungsangebote in Einrichtungen und im öffentlichen Raum (Modellprojekt Grünes Sportband)
- Bildungsstandort Helle Mitte: Alice-Salomon-Hochschule, Oberstufenzentrum Gesundheit, Volkshochschule, Schulen und Kitas (z.T. als Verbund Zukunftskiez)
- Einzelne Freizeitangebote mit überbezirklicher Ausstrahlung, wie Kino und Indoor-Kletterpark
- Soziokulturelle und sportliche Angebote im Gebiet und der Nachbarschaft, wie Volkshochschule, Jugendfreizeiteinrichtungen, Nachbarschaftstreffs und -gärten, Familien- und weitere soziale Beratungsangebote
- Vergleichsweise gute Versorgung mit Grünflächen, nah gelegene Landschafts- und Erholungsräume
- Gute verkehrliche Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem motorisierten Verkehr
- Bestehende Kooperationsstrukturen zwischen Verwaltung, sozialen Trägern und teilweise auch privaten Akteuren

## Schwächen

Was funktioniert nicht gut in der Hellen Mitte? Wo sollten vor Ort Verbesserungen vorgenommen werden?

- Stetige Abnahme der Angebotsvielfalt und -qualität im Einzelhandel (Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs)
- Kaum Organisationsstrukturen gewerblicher Akteure untereinander im Sinne einer Standort-/Interessengemeinschaft
- Wenig kulturelle Angebote (u.a. kein Theater, Museum, Stadtbibliothek, freie Kulturszene)
- Kaum urbanes Flair, wenig Aufenthaltsqualität auf dem Alice-Salomon-Platz, Zentrumsmitte als Transitort, mangelnde städtebauliche Integration des zentralen urbanen Stadtplatzes (Verkehr dominiert den Platz, wenig Bezug zu angrenzenden Erdgeschossnutzungen, Rathaus nur über einen Nebeneingang zu betreten, U-Bahnzugang nicht dem Platz zugewandt, Grünanlagen schwer zu erreichen etc.)
- Historisches Stadtgut Hellersdorf unsaniert und un- bzw. untergenutzt (Entwicklung des Areals hat an einzelnen Stellen begonnen)
- Denkmalgeschützter U-Bhf. Hellersdorf ist sanierungsbedürftig, wirkt unattraktiv und ist städtebaulich nicht in das Stadtteilzentrum integriert
- Weitere un- bzw. untergenutzte Flächenpotenziale im Stadtteilzentrum (gemäß Bebauungsplan)
- Anhaltendes Schulplatzdefizit trotz Ausbau der Kapazitäten
- Einzelne erneuerungsbedürftige soziale Infrastrukturen, z.B. Sporthallen, Haus Sonneneck, JFE Eastend, JFE Senfte (Umsetzung begonnen)
- Fehlende attraktive Wegeverbindungen zu umliegender sozialer Infrastruktur sowie zu übergeordneten Grün- und Erholungsräumen
- Barrierewirkung großer Verkehrsstrassen (Stendaler und Hellersdorfer Straße, U-Bahntrasse)
- Straßenräume und Gebäude überwiegend nicht klimaangepasst und stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet
- Wenig attraktive Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum, insbesondere für Jugendliche
- Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen im westlichen Teil des Untersuchungsraums sowie in den nördlich und westlich angrenzenden Wohnblöcken
- Geringe Spielplatzversorgung
- Schlechte Orientierung im öffentlichen Raum innerhalb des Stadtteilzentrums, zwischen Helle Mitte und Gut Hellersdorf sowie zu angrenzenden Wohnquartieren

## Chancen

Welche äußeren Einflussfaktoren könnten zur positiven Entwicklung der Hellen Mitte beitragen?

- Stärkung der Kaufkraft und Nachfrage an zusätzlichen Angeboten durch Zunahme der Bevölkerung in Neubauquartieren
- Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteilzentrum durch Revitalisierung/neue Nutzungen im Gut Hellersdorf sowie durch behutsame bauliche Ergänzungen im Stadtteilzentrum
- Erweiterungsbau der Alice-Salomon-Hochschule, Zunahme an Hochschulangehörigen als Nachfragegruppe und als Akteure der aktiven Mitwirkung bei der Gebietsentwicklung
- Revitalisierung Marktplatz-Center durch neuen Ankermieter wäre Initialzündung für zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
- Mehrere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften als starke Partner im Untersuchungsraum bzw. im näheren Umfeld
- attraktive und großzügige Grün- und Erholungsräume im Umfeld

## Risiken














Welche äußeren, kaum zu steuernden Einflüsse könnten die Entwicklung der Hellen Mitte einschränken? Welche äußeren Einflüsse stellen die Entwicklung der Hellen Mitte vor zusätzliche Herausforderungen?

- Konkurrenz durch Einzelhandelsstandorte in näherer Umgebung, insbesondere Kaufpark Eiche
- Begrenzte Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten auf die überwiegend privaten Immobilien im Stadtteilzentrum
- Erhöhter Druck auf soziale Infrastrukturen durch Zunahme der Bevölkerung in Neubauquartieren
- Anpassungsdruck auf den öffentlichen Raum, Wohnungen, Sozialsystem und Gesundheitsversorgung aufgrund des demografischen Wandels
- Sozialstruktur im näheren Umfeld: geringe Kaufkraft, vergleichsweise hoher Anteil an von Armut betroffenen Bevölkerungsgruppen
- Anhaltende Verdrängung finanziell schwächerer Bevölkerungsgruppen aus kaufkräftigeren Lagen der Stadt in die Großsiedlungen mit ihrem bereits bestehenden hohen Anteil an finanziell schwächerer Bevölkerung
- Anpassungsdruck auf den öffentlichen Raum aufgrund des Klimawandels (Hitzeperioden, Starkregenereignisse)
- Gefahr der Übernutzung von Freiflächen und Grünräumen als Konflikt hinsichtlich Umweltbelangen
- Begrenzte Verfügbarkeit finanzieller Mittel, Budgetkürzungen im Bundes- und Landeshaushalt





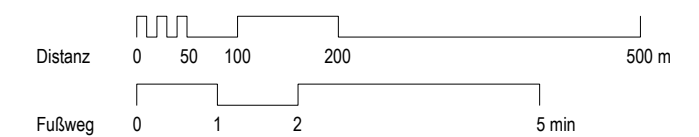
## Stärken und Potenziale

-  Zentrumsbereich Helle Mitte mit differenziertem Wohnungsangebot, Gesundheitseinrichtungen und Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
-  imagebildendes historisches Ensemble - Gut Hellersdorf
-  hohes Angebot an sozialer Infrastruktur
-  Bildungs-, Gemeinbedarfseinrichtung mit geringem Handlungsbedarf
-  Sportanlage mit geringem/keinem Handlungsbedarf
-  Spielplatz/Bolzplatz mit geringem/keinem Handlungsbedarf
-  Konzentration von sozialen Beratungs- und Anlaufstellen
-  attraktive/r Grünfläche/Platz/Begegnungsort im Freien
-  attraktive Grünverbindung innerhalb des Gebietes/ in angrenzende Naherholungsgebiete
-  gute ÖPNV Anbindung an die Innenstadt
-  Wohnquartiere, überwiegend modernisiert, mit hohem Grünanteil
-  umgebender Landschaftsraum bzw. Grünfläche/grüner Trittstein
-  Untersuchungsgebiet ISEK

## ISEK Helle Mitte

Stand 10.10.2024

Maßstab 1:7.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



# Schwächen und Handlungsbedarfe

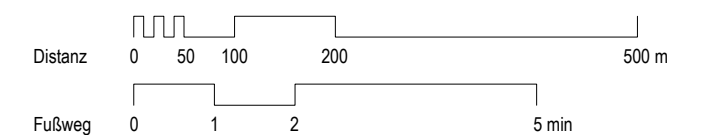


- Versorgungszentrum mit Defiziten hinsichtlich Aufenthaltsqualität und/oder im Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, schwach ausgeprägte Zentrumsmitte
- /  Bildungs-, Gemeinbedarfseinrichtung mit mittlerem/hohem Handlungsbedarf
- /  Sportanlage mit mittlerem/hohem Handlungsbedarf
- /  Grünfläche oder Platz mit mittlerem/hohem Handlungsbedarf
- /  Spielplatz/Bolzplatz mit mittlerem/hohem Handlungsbedarf
- Barrierewirkung, Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität
- Verbindung mit Handlungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit, Gestaltung und Wahrnehmbarkeit innerhalb des Gebietes bzw. in angrenzende Naherholungsgebiete
- fehlende, erneuerungsbedürftige Radwegeinfrastruktur/ Neuordnungsbedarf
- ★ Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf Denkmalbereich
- überwiegend ungenutztes Flachdachpotenzial für Dachbegrünung und Solarenergie
- ungesicherte Mietverhältnisse sozialer Einrichtungen
- Straßenraum/Wege mit Handlungsbedarf
- öffentlicher Raum: hoher Versiegelungsgrad/monofunktionale Gestaltung
- ungenutztes bzw. untergenutztes Flächenpotenzial
- Grünraum mit Aufwertungsbedarf (Durchwegung/Gestaltung)
- Untersuchungsraum ISEK

## ISEK Helle Mitte

Stand 10.10.2024

Maßstab 1:7.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



## 5 Leitbild und Entwicklungsziele

Das übergeordnete Leitbild für das Lebendige Zentrum Helle Mitte

- baut auf der Analyse des Raums (Handlungsbedarfe, Stärken-Schwächen-Profil) sowie bereits bestehenden Zielvorstellungen und Planungen auf,
- gibt Vorgaben für die Entwicklung,
- berücksichtigt die Förderziele des Programms Lebendige Zentren und Quartiere.

Gemäß Programmleitfaden LZQ sollen die "[...] ausgewählten Fördergebiete [...] als attraktive, resiliente und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur gestärkt und weiterentwickelt werden."<sup>75</sup> Das Leitbild betrachtet dabei einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren und skizziert den Rahmen für das Maßnahmenkonzept.

Die Ziele des Förderprogramms LZQ, wie sie im Programmleitfaden dargestellt werden, sind aus dem Katalog des § 172a Abs. 3 BauGB abgeleitet und gelten als Orientierung bei der nachfolgenden Formulierung des Leitbildes und der Handlungsfelder/Ziele. Dies sichert die grundsätzliche Kompatibilität der hierzu vorgeschlagenen Maßnahmen mit den Förderbedingungen:

"Das Förderprogramm [LZQ] hat das Ziel, den Reichtum an Zentren zu erhalten und deren funktionale Vielfalt konsequent weiterzuentwickeln. Es finanziert die Schaffung multifunktionaler und attraktiver öffentlicher Räume sowie die Qualifizierung von sozialen, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die Reduktion von klimarelevanten Treibhausgasen zählt zu den vorrangigen Zielen. Die Realisierung entsprechender Schutz- und Anpassungsmaßnahmen sind Fördervoraussetzung. Darüber hinaus werden private Akteur\*innen unterstützt und für ihr Engagement im Gebiet gewonnen, unter anderem im Rahmen von Kooperations- und Gebietsfondsprojekten."<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Lebendige Zentren und Quartiere. Programmleitfaden

<sup>76</sup> [www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere](http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere), Zugriff am 3.6.2024

## 5.1 Städtebauliches und funktionales Leitbild als Vision für die Gebietsentwicklung

Das Leitbild schafft den Rahmen für die Formulierung von Zielen und konkreten Maßnahmen/Projekten. Es hat Anknüpfungspunkte an bereits bestehende Merkmale (wie hohe Dichte an gesundheitsbezogenen bzw. anverwandten sozialen Einrichtungen) und gute stadträumliche Ausgangsbedingungen. Es hat den Anspruch, für das zukünftige Lebens- und Arbeitsumfeld gute Bedingungen zu schaffen, z.B. durch Umwelt- und klimabezogene Maßnahmen im öffentlichen Raum, Sicherstellung bildungsrelevanter sozialer, inklusiver und sportlicher Angebote sowie eine Vernetzung der Akteurslandschaft zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes. Das übergeordnete Leitbild lautet:

### **Lebendiges Zentrum Helle Mitte - Gesundheit in Bewegung**

Die Helle Mitte ist ein modernes multifunktionales, gut angebundenes Stadtteilzentrum. Das städtebauliche Konzept ermöglicht Wohnen, Versorgung und Arbeiten nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege. Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsräume sind fußläufig erreichbar. Die Helle Mitte zeichnet sich aus als etablierter Standort für Angebote aus dem Bereich Gesundheit und Bewegung. Es bestehen nicht nur zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit diesem inhaltlichen Schwerpunkt. Auch Bildungseinrichtungen, wie die Alice-Salomon-Hochschule für Gesundheit und Soziale Arbeit und das Rahel-Hirsch-Oberstufenzentrum mit Schwerpunkt Gesundheit sowie die öffentliche Verwaltung, tragen zur Herausbildung des Alleinstellungsmerkmals bei.

### **Ein Leitbild für alle Bevölkerungsgruppen**

Das Profil als Gesundheitsstandort spricht alle Bevölkerungs- und Altersgruppen gleichermaßen an und setzt bereits bei der Vorsorge als einem der wichtigsten Bestandteile der Gesundheitsversorgung an: Dazu zählen u.a. die Bereiche der Ernährung, Naturerfahrung, Sport und Bewegung sowie Inklusion und Bildungsarbeit insgesamt. Diese Schwerpunkte sind sowohl in sozialen Einrichtungen und weiteren Begegnungsorten wie Klein- und Gemeinschaftsgärten, als auch im öffentlichen Raum erlebbar. Dabei wird das Stadtteilzentrum einem hohen Integrationsanspruch gerecht: Gerade für Anteile der Bewohnerschaft mit niedrigem Haushaltseinkommen in den umliegenden Wohnquartieren müssen die Angebote erkennbar, attraktiv, leistbar und gut zu erreichen sein. Kinder und Jugendliche - die Akteure von Morgen - bilden eine wichtige Zielgruppe.

### **Das Gut Hellersdorf wird ein Ort mit eigenständigem Charakter**

Das historische Stadtgut Hellersdorf mit seinem denkmalgeschützten Quartierszentrum und den neuen angrenzenden Wohngebieten hat das Potenzial

für zusätzliche, komplementäre Angebote, insbesondere im soziokulturellen Bereich. Zusammen mit der Hellen Mitte bildet es einen Doppelpol als Stadtteil- und Versorgungszentrum.

### **Die Entwicklung erfolgt kooperativ zwischen Bezirk, öffentlichen Institutionen und Zivilgesellschaft**

Es besteht schon heute eine Vielzahl an Kooperationen unter den öffentlichen und privaten Akteuren und Einrichtungen, die sowohl in der Hellen Mitte als auch im Stadtgut Hellersdorf Wirkung entfalten. Sie helfen bei der Etablierung neuer attraktiver Angebote. Gewerbetreibende und soziale Träger engagieren sich ebenso wie Eigentümer- und Bewohnerschaft in informellen und formalisierten Partnerschaften und Netzwerken. Hellersdorf ist ein Vorbild für bürgerschaftliches Engagement. Die Steuerung der weiteren Planungs- und Umsetzungsprozesse für die Helle Mitte und das Gut Hellersdorf nimmt diesen kooperativen Ansatz auf.

### **Verbindungen werden erneuert und ausgebaut**

Die funktionale und gestalterische Vernetzung der Hellen Mitte mit Einrichtungen der unmittelbaren Umgebung sowie das Profil als Standort für Gesundheit und Bewegung spiegeln sich auch in den räumlichen Verflechtungen wider. Der öffentliche Raum entwickelt sich zu einem attraktiven Bindeglied zwischen den beiden Polen Helle Mitte und Gut Hellersdorf, ebenso wie zwischen Wohnquartieren, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie zu den umgebenden Landschaftsräumen und Grünzügen.

### **Das Städtebauliche Vielfalt ist eine weiterzuentwickelnde Qualität**

Für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Hellen Mitte und die künftige Ausrichtung des Guts Hellersdorf gilt es, an diesen Potenzialen anzusetzen. Dabei bilden das baukulturelle Erbe von historischen Ensembles über den Wohnungsbau der Nachkriegszeit bis hin zum städtebaulichen Konzept der Hellen Mitte aus den 1990er Jahren ein spannungsvolles wie auch stabiles Gerüst. Dieses wird behutsam weiterentwickelt, an neue Anforderungen angepasst, vervollständigt und stärker miteinander verknüpft. Die Förderkulisse des Lebendigen Zentrums bietet dafür den geeigneten Rahmen.

## 5.2 Entwicklungsziele, umgesetzt in Handlungsfelder

Das Leitbild für das Lebendige Zentrum Helle Mitte wird in vier sektoralen Handlungsfeldern mit Entwicklungszielen konkretisiert. Ein fünftes Handlungsfeld beinhaltet Querschnittsziele der Gebietsentwicklung. Die Handlungsfelder dienen hauptsächlich dazu, dem Leitbild und Maßnahmenkonzept eine übersichtliche Struktur zu geben. Sie orientieren sich grob an (sektoralen) Themenfeldern der zuständigen Verwaltungen und erleichtern die anschließende Zuordnung konkreter Maßnahmen.

Jedem Handlungsfeld wird ein Zitat aus der BerlinStrategie 3.0<sup>77</sup> vorangestellt. Dies spiegelt die Strategie für die Helle Mitte mit den gesamtstädtischen Zielen und belegt zugleich die gesamtstädtische Bedeutung des Untersuchungsraums.

### Die Handlungsfelder mit den entsprechenden Zielen

Handlungsfeld 1: Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen/Stärkung der Zentrumsfunktion

Handlungsfeld 2: Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur

Handlungsfeld 3: Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen

Handlungsfeld 4: Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten

Handlungsfeld 5: Querschnittsziele der Standortentwicklung

- Förderung der Baukultur und Gestaltqualität,
- Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur
- Umweltschutz, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Steuerung und Kooperation

---

<sup>77</sup> Der Regierende Bürgermeister von Berlin – Senatskanzlei (2021): BerlinStrategie 3.0. "Die BerlinStrategie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die Metropole Berlin. Als ein Kursbuch zeichnet sie die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins bis 2030 vor und integriert die Aktivitäten der verschiedenen Senatsfachverwaltungen. Die Federführung für die BerlinStrategie liegt seit 2016 in der Senatskanzlei. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wirkt in besonderer Weise an der BerlinStrategie mit.", Zugriff am 3.6.2024

## Handlungsfeld 1: Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen/Stärkung der Zentrumsfunktion

Zitat aus der BerlinStrategie 3.0

"Die Nahversorgung und -erholung in den Quartieren wird in besonderem Maß entwickelt und unterstützt. Geschäftsstraßen dienen nicht nur der Nahversorgung, sondern spielen auch eine besondere Rolle für Teilhabe und Lebensqualität. [...] Dabei beweist Berlin auch Mut zum Experimentieren und fördert innovative, ungewöhnliche Projekte, um neue Ideen in den Zentren zu testen und die individuellen Eigenschaften der Zentren zu stärken."

Ziele im Handlungsfeld 1

- Profilierung der Hellen Mitte als Standort für Gesundheit und Bewegung
- Sicherung und qualitative Erweiterung der Nahversorgungsfunktion
- Unterstützung von Ansiedlungen, die das Sortiment bedarfsgerecht und nachfrageorientiert ergänzen und eine Ausdifferenzierung in der Angebotsvielfalt schaffen
- Entwicklung eines komplementären bzw. synergetischen Angebots an kleinteiligem Gewerbe im Bereich Gut Hellersdorf
- Förderung von Zwischennutzungen auf Brachflächen und in leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Unterstützung von Kooperationen, Bereitstellung von Räumen sowie Etablierung einer Plattform für den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen Gewerbetreibenden, Eigentümerschaft, sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Sicherung und Ausbau des Verwaltungsstandorts zur flankierenden Stärkung des Zentrums

## Handlungsfeld 2: Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur

Zitat aus der BerlinStrategie 3.0

"Die Anstrengungen hinsichtlich einer sozialen Mischung werden angesichts des starken Zuzugs intensiviert, um mit unterschiedlichen Ansätzen und Instrumenten Segregations- und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken. Misch-, Mehrfach- und Zwischennutzungen von Räumen und Flächen werden ermöglicht und ggf. gefördert. Dabei werden Gelegenheiten für soziale Begegnungen erhalten und neu geschaffen, die einen generationen- und kulturübergreifenden Austausch ermöglichen können." "Etwaig erforderliche neue Kitas und Schulen sowie außerschulische Lernorte z.B. Bibliotheken werden [...] als öffentliche Investitionen mit besonderer Aufmerksamkeit und Priorität realisiert [...]. Bildungseinrichtungen werden für das Quartier geöffnet und mehrfach genutzt."

Ziele im Handlungsfeld 2

- Instandsetzung und Modernisierung sowie Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an moderne baulich/klimatische und pädagogische Anforderungen
- Berücksichtigung kurzfristiger Bedürfnisse und langfristiger Trends der demografischen Entwicklung

- Ausbau und Weiterentwicklung von Schulen zu zentralen Begegnungs-, Beratungs- und Bildungsorten für die ganze Familie bzw. die Nachbarschaft (Quartiersschule)
- Ausbau von Platzkapazitäten für Angebote insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie für Senior\*innen
- Sicherung und Ausbau an Angeboten außerschulischer und kultureller Bildung
- Nutzung künstlerischer Interventionen zur Inwertsetzung des Gebiets und zur Image-Verbesserung
- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freizeit- und Beratungsangebote sowie der Begegnungsorte
- Unterstützung und Ausbau von Angeboten und Orten interkultureller und intergenerativer Begegnung
- Unterstützung der Etablierung von Mehrfachnutzungen bei begrenztem Flächenangebot
- Unterstützung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Institutionen, u.a. im Rahmen der Projekte "Zukunftskiez Hellersdorf", "Campus Transferale" und "Bewegungsnetzwerk Marzahn-Hellersdorf"

### Handlungsfeld 3: Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen

Zitat aus der BerlinStrategie 3.0

"Grün- und Freiflächen werden als Erholungs- und Bewegungsflächen und als klimatische Ausgleichsflächen erhalten und qualifiziert. Sie sind zentrale Elemente einer umweltgerechten Stadt und wichtige Lebensräume für Arten in der Stadt. Das bestehende Grünverbindungsnetz muss optimiert und das Wegesystem ausgestaltet werden, um die wohnortnahe Grünversorgung zu verbessern. Grünanlagen werden für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar."

Ziele im Handlungsfeld 3

- Gestaltung und Ergänzung von Grün-, Spiel- und Begegnungsorten im öffentlichen Raum/Schaffung eines Netzes von Bewegungsräumen
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit umliegender übergeordneter Grünzüge
- Verbesserung der Grünflächenvernetzung, Erhöhung der Biodiversität und Ergänzung von Trittsteinen
- Verknüpfung mit der bezirklichen Gesundheitsstrategie und Ernährungsstrategie sowie der Umweltbildung, z.B. durch Zusammenarbeit mit bzw. Stärkung der Initiativen zur "essbaren Stadt"
- Berücksichtigung von Anforderungen an Inklusion und Barrierefreiheit
- Prüfung von Möglichkeiten der Inanspruchnahme von privaten Flächen bzw. Unterstützung der Herrichtung privater öffentlich zugänglicher Aufenthalts-, Begegnungs- sowie Sport- und Spielflächen

## Handlungsfeld 4: Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten

Zitat aus der BerlinStrategie 3.0

"In allen Quartieren wird das Wohnumfeld gesundheitsförderlich und barrierefrei gestaltet. Besonders in benachteiligten Quartieren und entlang stark belasteter, bewohnter Verkehrsachsen werden Mehrfachbelastungen im Sinne der Umweltgerechtigkeit reduziert. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu stärken und speziell die Angebote im öffentlichen Verkehr anzupassen."

Ziele im Handlungsfeld 4

- Anpassung des Straßenraums an unterschiedliche Mobilitätsansprüche, an etablierte und an neue Mobilitätsangebote, Stärkung des Umweltverbundes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verweildauermöglichkeit, Bewegungsanreize sowie der Orientierung in Straßenräumen und auf Stadtplätzen
- Verbesserung der Barrierefreiheit und kinderfreundlichen Gestaltung des Straßenraums/Schulwegsicherung - insbesondere dort, wo Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe vorliegen und besonders nachgefragte Wegebeziehungen bestehen
- Belegung von Stadtplätzen durch unterschiedliche (temporäre) Nutzungen und Formate
- Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Verkehrsarten des ÖPNV und zu Mikromobilitätsangeboten
- Förderung des Konzepts der "kurzen Wege", d.h. der Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad; Qualifizierung der übergeordneten Einbindung

## Handlungsfeld 5: Querschnittsziele der Standortentwicklung

Zitate aus der BerlinStrategie 3.0

"Bei beabsichtigten Veränderungen ist das baukulturelle Erbe in den Entwicklungsprozessen zu berücksichtigen und sind städtebauliche Maßnahmen auch darauf auszurichten, diese Werte zu erhalten."

"[...] Herausforderungen entstehen in neu errichteten oder weiterentwickelten bestehenden Quartieren. Eine Integration dieser [neuen] Wohnräume in die umliegenden Quartiere und die enge Verknüpfung mit Unterstützungsangeboten und Infrastrukturen sowie deren bedarfsgerechter Ausbau sind zentrale Aufgaben, wenn es darum geht, gleichberechtigte Teilhabe aller zu gewährleisten."

"Das Wohn- und Lebensumfeld aus öffentlichem Raum, Grünflächen, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen und Einkaufsorten entspricht den Bedürfnissen der Einwohner\*innen aller Generationen. "













## Ziele im Handlungsfeld 5

- Förderung der Baukultur und Gestaltqualität, Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur
  - behutsame bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen baukulturellen Facetten und der spannungsvollen Nachbarschaft von Stadt- und Landschaftsraum
  - Fortführung der denkmalgerechten Erneuerung und Inwertsetzung des historischen Stadtguts Hellersdorf
  - Verbesserung der Einbindung des U-Bhf. Hellersdorf in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
  - Steuerung der Ergänzung von zielgruppenorientierten Wohnangeboten (z.B. Studierende, Familien)
  - Sicherung qualitätvoller hoch- und landschaftsbaulicher Maßnahmen
- Umweltschutz, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
  - Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzialen auf Quartiersebene in allen Sektoren (Energieversorgung Gebäude, Mobilität, Bevölkerung/Bildung)
  - Prüfung von Optionen für eine fossilfreie Wärmeversorgung
  - Unterstützung des flächendeckenden Ausbaus solarer Energieerzeugung auf öffentlichen und privaten Liegenschaften
  - Ausbau von Angeboten für die Bewohnerschaft an Projekten und Erträgen im Zusammenhang mit Gesundheit, Nachhaltigkeit und Klimaschutz (Mitmach- und Bildungsprojekte, Mieterstrommodelle)
  - Schaffung von schattenspendenden Ruhezeiten im öffentlichen Raum, in Grünflächen wie im Straßenraum
  - Berücksichtigung von Kriterien der Klimaresilienz bei der Freiraumgestaltung, Verringerung der Versiegelung und Verbesserung des Regenwassermanagements
  - Verbesserung des Mikroklimas durch Bepflanzung von Flächen innerhalb des Stadtraums, die nicht nachgefragt werden, ebenso wie von Dächern und Fassaden
  - Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Schutz und Förderung der Artenvielfalt
- Steuerung und Kooperation
  - Unterstützung der koordinierenden Verwaltung und der ressortübergreifenden Zusammenarbeit
  - Unterstützung von selbsttragenden Strukturen und von eigenverantwortlichen Prozessen der Akteure
  - Sicherstellung der Ansprechbarkeit vor Ort, Aufbau und Unterhaltung einer Vor-Ort-Präsenz
  - Unterstützung lokaler, schon bestehender und ggf. neuer Netzwerke
  - Einbindung der Anwohnenden und weiterer lokaler Akteure/Netzwerke in die Standortentwicklung
  - Sicherstellung von Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten einschließlich der hierfür notwendigen Finanzierungsmöglichkeiten; besondere Beachtung der Einbindung von Kindern und Jugendlichen

- Unterstützung des Engagements und der Eigeninitiative lokaler Akteure
- Erhaltung bestehender bzw. Erschließung neuer Finanzierungsmöglichkeiten zur Stützung bzw. Weiterentwicklung des städtebaulich-funktionalen und gesellschaftlichen Zusammenhaltes
- Sicherstellung eines sozialverträglichen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsprozesses
- bedarfsweise Anpassung bzw. Neuaufstellung des Planungsrechts



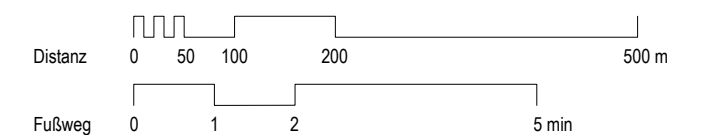
# Städtebauliches und funktionales Leitbild

-  **Gesundheitsstandort Helle Mitte**
  - Profilierung und Vernetzung
  - qualitative Verbesserung Einzelhandel/Gastronomie/Kultur
  - Verbesserung Aufenthaltsqualität
-  **Historisches Stadtgut Hellersdorf**
  - denkmalgerechte Sanierung
  - Kuratierung Nutzungen Kleingewerbe, Gastronomie, Kultur
-  **Soziale-Infrastruktur-Ring**
  - Erhalt und Ausbau
  - Weiterentwicklung und Mehrfachnutzung
  - Unterstützung und Akteursvernetzung
-  **Wohnquartiere klimaneutral und sozialverträglich**
-  **behutsame bauliche Weiterentwicklung**
  - Zwischennutzung
  - bedarfsgerechte Nutzungsergänzung
  - verträgliche Verdichtung
  - bauliche Ergänzung, ggf. Hochpunkt
-  **Aufwertung von Grün**
-  **Wegebeziehung und Grünraumvernetzung im und über das Gebiet hinaus**
-  **Aufwertung von Platz/Straßenfläche**
  - bauliche Erneuerung
  - klimawandelgerechter Umbau
  - Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit
  - Verbesserung Aufenthaltsqualität
-  **Entschleunigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit**
-  **Integration Radschnellverbindung**
-  **Untersuchungsraum ISEK**
-  **Gebietsabgrenzung Lebendiges Zentrum Helle Mitte**

## ISEK Helle Mitte

Stand 07.03.2025

Maßstab 1:7.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin





## 6 Maßnahmen- und Umsetzungskonzept

Das Maßnahmen- und Umsetzungskonzept schließt die Herleitungskette von der Bestandsanalyse über das Leitbild und die Entwicklungsziele bis hin zu konkreten Vorhaben. Die im Laufe des ISEK-Erarbeitungsprozesses formulierten Maßnahmenvorschläge sind mit Zuständigkeiten, Prioritäten und groben Kostenangaben untersetzt. Damit liegt ein Vorhabenkatalog vor, welcher die Grundlage für die weitere Umsetzung des Konzepts bildet.

Darüber hinaus gibt es weitere Maßnahmen im Fördergebiet, die zur Erreichung der Entwicklungsziele beitragen, deren Finanzierung jedoch aus anderen Quellen bereits gesichert ist oder deren Finanzierung noch geklärt werden muss. Diese sind in einem zweiten Übersichtsplan im Zusammenhang mit den LZQ-Maßnahmen nachrichtlich aufgeführt (vgl. Maßnahmenplan Gesamtübersicht). Dazu gehören z.B. die Neugestaltung des Alice-Salomon-Platzes (Realisierungsteil des Wettbewerbs), die Sanierung der JFE Senfte 10 oder die Neugestaltung des Libertyparks.

Das Konzept besteht aus:

- einer tabellarischen LZQ-Maßnahmenübersicht (vgl. Kap 6.4),
- einem Maßnahmenplan LZQ (vgl. Kap 6.4)
- einem Maßnahmenplan gesamt (LZQ und weitere Maßnahmen) (vgl. Kap. 6.4) sowie
- einer Übersicht von prioritären Schlüsselmaßnahmen (vgl. Kap. 6.1 und Steckbriefe im Anhang).

### Erläuterung der tabellarischen Maßnahmenübersicht

In der Übersicht in Kap. 6.4 des Berichts sind die Einzelmaßnahmen des Fördergebiets erfasst, die geeignet sind, die Entwicklungsziele für das Fördergebiet zu erreichen und innerhalb des Förderzeitraums von 15 (Programm-) Jahren durchgeführt bzw. angestoßen werden können. Das Konzept berücksichtigt im Wesentlichen die von den Fachämtern und im Rahmen der öffentlichen Beteiligung als wichtig benannten sowie einzelne aus vorliegenden Planungen nachrichtlich übernommene Maßnahmen, die ebenfalls mit den Entwicklungszielen korrespondieren.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Sanierung bezirklicher Einrichtungen Regelaufgabe des Landes Berlin ist (je nach Zuständigkeit Senats- oder Bezirksverwaltung). Fördermittel aus dem Programm LZQ werden vorrangig bei darüberhinausgehender Aufwertung, Nutzungserweiterung bzw. inhaltlicher Qualitätserweiterung (mit Zentrumsbezug) bewilligt. Dies umfasst sowohl investive als auch nicht-investive (investitionsvorbereitende und -begleitende) Maßnahmen.

In der tabellarischen Maßnahmenübersicht ist jedem Vorhaben zugeordnet:

- eine Maßnahmennummer (fortlaufende Nummerierung),
- ein Maßnahmentitel und eine Kurzbeschreibung,
- das maßnahmentragende Fachamt und ggf. Kooperationspartner,
- eine grobe Kostenschätzung mit Anteil LZQ-Förderung
- eine zeitliche Einordnung,
- eine Zuordnung zum Handlungsfeld (ISEK-Leitbild) und
- eine Zuordnung zu LZQ-Förderschwerpunkten.<sup>78</sup>

Die Maßnahmen bestehen sowohl aus prinzipiell förderfähigen baulich-investiven als auch aus nicht-baulichen (investitionsvorbereitenden und -begleitenden) Vorhaben. Einzelne Maßnahmen sind im Zuge der Konkretisierung bei Bedarf in mehrere - separat zu beantragende - Teilmaßnahmen aufzugliedern, insbesondere baulich-investive Maßnahmen. Teilmaßnahmen beinhalten dann z.B.: Studien und Gutachten, Wettbewerbe und Planung(en), bauliche Umsetzung.

Bei der Zuordnung der Zuständigkeiten für Einzelmaßnahmen sowie bei der Priorisierung handelt es sich um Vorschläge als Ergebnis der bisherigen Fachämterabstimmung bzw. nach Kenntnis fachlicher Zuständigkeitsverteilung.

Die groben Kostenangaben enthalten Brutto-Beträge. Sie beruhen auf teilweise bereits vorliegenden Kostenschätzungen oder wurden anhand von Vergleichs- bzw. Kostenrichtwerten grob überschlägig ermittelt.

**In Summe ergibt sich ein Finanzierungsvolumen aus dem Programm LZQ über den Gesamtförderzeitraum i.H.v. (brutto) etwas mehr als 27 Mio. €.**

Berücksichtigt dabei ist eine rechnerische Begrenzung der Fördermittel auf ca. 2,5 Mio. € pro Jahr und Fördergebiet in Berlin.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Lebendige Zentren und Quartiere. Programmleitfaden. Kapitel Förderfähige Maßnahmen

<sup>79</sup> Jedes Programmjahr setzt sich aus fünf Haushaltsjahren zusammen. Auf das letzte Programmjahr folgen also noch bis zu vier weiteren Haushaltsjahren für die Umsetzung von Maßnahmen (am Beispiel von maximal zulässigen 15 Programmjahren ergibt das insgesamt bis zu 19 Jahre Gesamtlaufzeit).

In den Jahren 2022 und 2023 wurden in 19 Berliner LZQ-Programmgebieten jährlich ca. 47 bzw. 48 Mio. € Förderung zugesagt, d.h. ca. 2,5 Mio. € pro Jahr und Gebiet (vgl. hierzu Abgeordnetenhaus Berlin, DS 19/1853 vom 20.8.2024: 34. Bericht über die Stadterneuerung, S. 20). Bei einer insgesamt tendenziell angespannteren Haushaltslage ist eher von einer Reduzierung der jährlich je Gebiet zur Verfügung stehenden Mittel auszugehen.

Die zeitliche Zuordnung der Maßnahmen ergibt sich aus einer möglichst gleichmäßigen Verteilung der Fördermittel über den Gesamtförderzeitraum, aus ggf. notwendigem zeitlichen Vorlauf für die Konkretisierung und aus zeitlichen Abhängigkeiten von Maßnahmen untereinander. Sie erfolgt nach dieser Aufteilung:

- kurzfristig: erstmalige Anmeldung im Zeitraum zwischen 2025 und 2027
- mittelfristig: erstmalige Anmeldung im Zeitraum zwischen 2028 und 2030
- langfristig: erstmalige Anmeldung im Zeitraum ab 2031

Alle Angaben müssen im weiteren Verfahren und mit fortlaufender Konkretisierung bestätigt bzw. ggf. angepasst werden. Das Förderverfahren bietet die hierzu notwendige Flexibilität und die entsprechenden Steuerungsinstrumente.

Die Zuordnung von Maßnahmen zu den einzelnen Handlungsfeldern des Leitbildes dient u.a. dem Monitoring. Es soll nachvollziehbar bleiben, inwiefern der Entwicklungsprozess durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen entsprechend der verschiedenen Zielstellungen erfolgt.

Der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber erfolgt die Zuordnung zu einem Handlungsfeld. Einzelne Maßnahmen können grundsätzlich Zielstellungen mehrerer Handlungsfelder entsprechen. Gerade die Querschnittsziele im "Handlungsfeld" 5 des Leitbildes gelten handlungsfeldübergreifend, insbesondere die Ziele Klimaschutz, Klimaanpassung und Beteiligung. So sind bei qualifizierenden Maßnahmen an Frei- und Grünflächen (Handlungsfeld 3) in der Städtebauförderung stets Aspekte der Klimaresilienz verpflichtend mitzudenken und umzusetzen. Bei Hochbaumaßnahmen der öffentlichen Hand (hauptsächlich im Handlungsfeld 2) ist der Vorbildcharakter zur Erreichung der Klimaschutzziele sogar gesetzlich vorgeschrieben. Ebenso sind lokale Aktivierung und Beteiligung elementar für eine integrierte Gebietsentwicklung und betreffen somit grundsätzlich Maßnahmen aller Handlungsfelder.

## 6.1 Schlüsselmaßnahmen

Innerhalb des Gesamtpaketes der Maßnahmen gibt es Schlüsselmaßnahmen, die bei der Bearbeitung, Finanzierung und auch zeitlich Priorität genießen. Sie sind im Anhang in einzelnen Projektsteckbriefen näher erläutert.

## Schlüsselmaßnahmen

- leisten einen maßgeblichen Beitrag zur Zielerreichung in der Gebietsentwicklung bzw. geben dafür einen Rahmen,  
haben einen sichtbaren Effekt im Stadtraum und sind i.d.R. mit großem Investitionsbedarf (bauliche Maßnahmen) verbunden bzw. geben Impulse, die in der Folge weitere Maßnahmen erwarten lassen (Grundlagenkonzepte),
- haben Schnittstellen zu weiteren Fördermaßnahmen, die z.B. in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen oder wichtige zeitliche bzw. inhaltliche Bezüge und Abhängigkeiten aufweisen,
- tragen zur Identifikation mit der Gesamtmaßnahme bei,
- haben eine hohe Priorität bei der Anmeldung von Fördermitteln.

Tab. 23: Schlüsselmaßnahmen im Fördergebiet Helle Mitte, geordnet nach Handlungsfeldern, mit laufender Nummer gemäß LZQ-Maßnahmenliste

<b>HF 1: Entwicklung von Einzelhandel + Dienstleistungen/Profilierung</b>	
30	Pop-Up-Store: Anmietung und Ausstattung
33	Standortmanagement mit Vor-Ort-Präsenz
34	Zwischen-/Mehrfachnutzungsagentur: Koordination/ÖA für Zwischennutzung leerstehender Objekte bzw. Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen
<b>HF 2: Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur</b>	
7	Kultur- und Bildungshaus: Neubau Volkshochschule + (plus) als "Leuchtturm" für die Gebietsentwicklung
9	JFE Hella-Klub: Energetische Sanierung und Freiflächengestaltung
11	JFE Eastend: Fassadensanierung und HLS-Optimierung
<b>Handlungsfeld 3: Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen</b>	
17	Kokoschkaplatz: Neugestaltung
<b>HF 4: Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten</b>	
4	Konzept Öffentlicher Raum und Quartiersmobilität
21	Bewegte Wege: Gestaltung von Wegeverbindungen mit Bewegungsangeboten
22	Alice-Salomon-Platz: Konkretisierung und Umsetzung entsprechend Wettbewerbsergebnis ASP (Ideenteil)
23	Kastanienallee zwischen Hellersdorfer Straße und Zossener Straße: Grundhafte Erneuerung
<b>HF 5: Querschnittsziele der Standortentwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukultur, Denkmalschutz, Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur</li> <li>- Umweltschutz, Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel</li> <li>- Steuerung und Kooperation</li> </ul>	
2	Integriertes Klimaschutzkonzept
3	Kommunikationskonzept

## 6.2 Gebietsabgrenzung der LZQ-Förderkulisse

Die ursprüngliche ISEK-Bearbeitungsgrenze entstand aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2013), erweitert um das westlich angrenzende Umfeld mit dem historischen Gut Hellersdorf, um dessen Entwicklung möglichst synergetisch mit dem Stadtteilzentrum Helle Mitte vorantreiben zu können (vgl. Kap 1.1 Anlass und Ziel).

Im Ergebnis des ISEK-Bearbeitungsprozesses und der Identifikation notwendiger Projekte/Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des LZQ-Förderprogramms wurde die Kulissenabgrenzung erweitert. Die nachfolgende Abbildung zeigt die ursprüngliche ISEK-Abgrenzung und die erweiterte Kulisse für die LZQ-Fördermaßnahmen. Das künftige Fördergebiet hat eine Größe von ca. 99 ha, bei einer Einwohnerzahl von ca. 10.100.<sup>80</sup>

Begründungen für die Erweiterung der Kulisse gegenüber dem Untersuchungsraum sind:

- "Mitnehmen der Bevölkerung"/psychologische Komponente: Die Abgrenzung der Kulisse hat Auswirkung darauf, ob sich jemand angesprochen fühlt oder nicht. "Neue Bewohner\*innen" des Guts Hellersdorf wären ansonsten innerhalb des Fördergebiets. "Langjährige Bewohner\*innen" unmittelbar an das Stadtteilzentrum angrenzend wären (auch durch die verwinkelte Abgrenzung) außerhalb.
- Die Hellersdorfer Promenade ist vollständig einzubeziehen. Auch im Abschnitt nördlich des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs gibt es Ladenlokale im EG mit Versorgungsfunktion und adäquatem Handlungsbedarf.
- Die Pustebume-Grundschule soll als Quartiersschule entwickelt werden und gehört zu den potenziellen Objekten für ein Pilotprojekt Mehrfachnutzung. Der Einschulungsbereich umfasst Teile des Stadtteilzentrums. Die potenzielle Zusammenarbeit der für LZQ-Finanzierung vorgesehenen Zwischennutzungs-/Mehrfachnutzungsagentur ist auch für dieses Objekt sicherzustellen.

---

<sup>80</sup> Zuarbeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 13.1.2025

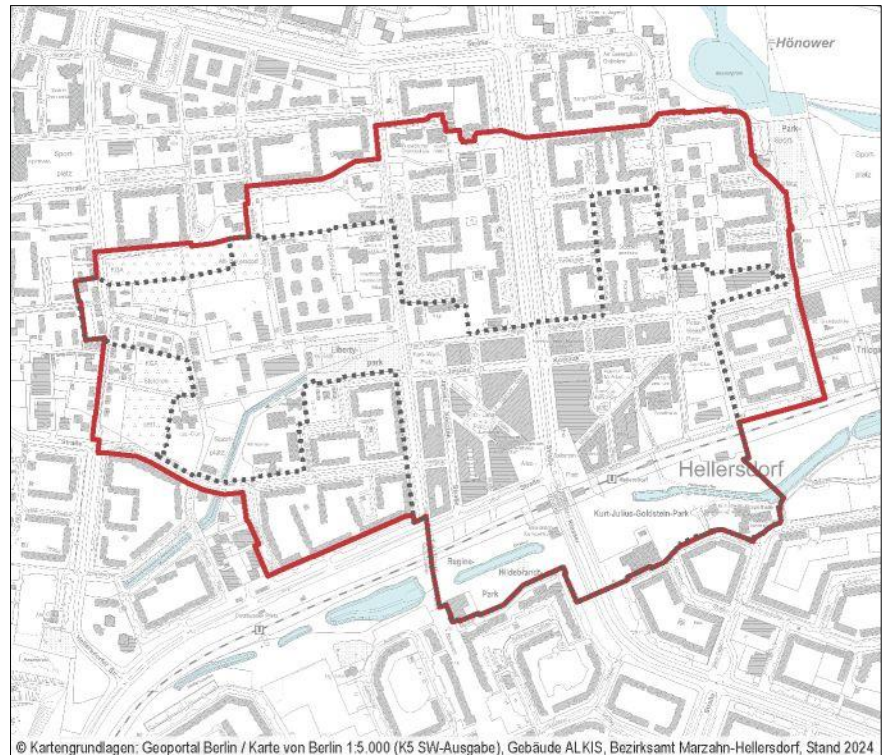


Abb. 53: ISEK-Untersuchungsraum (grau gestrichelt) mit Abgrenzung der Förderkulisse der LZQ-Maßnahmen (rot)

#### Hinweise und Empfehlungen bzgl. "Maßnahmen außerhalb des Fördergebiets"

- Der HELLA-Mädchenklub (Tangermünder Str. 2a/Stendaler Str.) und die Kiezsporthalle (Neuruppiner Str. 21) sind wichtige Einrichtungen mit Gebietsbezug. Die Jugendarbeit im HELLA-Mädchenklub unterscheidet sich bezüglich der Zielgruppe stark von anderen Jugendeinrichtungen. Für Sanierung und Ausbau ist eine LZQ-Finanzierung erforderlich. Für die Kiezsporthalle soll mit Unterstützung der Zwischennutzungs-/Mehrfachnutzungsagentur ein Konzept für vereinsungebundene Sportangebote entwickelt und pilothaft an diesem Standort umgesetzt werden (vgl. tabellarische Maßnahmenübersicht).
- Untersuchungen können - fachlich durch den Gebietsbezug zu begründen - auch über die Fördergebietsgrenze hinweg erfolgen, z.B. bei den Maßnahmen Mobilitätskonzept, Grünvernetzungs-konzept oder Bewegte Wege (vgl. tabellarische Maßnahmenübersicht).
- Maßnahmen im öffentlichen Raum können bei fachlicher Begründung ausnahmsweise über die Fördergebietsgrenze hinweg erfolgen, z.B. Straßenbaumaßnahmen, beginnend innerhalb der Kulisse und endend knapp außerhalb (z.B. Kastanienallee), um die Wirkung der Maßnahme sicherzustellen. Dies ist jedoch eine Einzelfallentscheidung zum gegebenen Zeitpunkt.
- Möglichkeiten der (Ko-) Finanzierung aus anderen Quellen sind grundsätzlich zu prüfen.

## 6.3 Ausblick zur Umsetzung

Mit dem Abschluss der Bearbeitung wird das Bezirksamt einen Beschluss über das ISEK und damit zu den Zielen und Maßnahmen des LZQ-Gebiets fassen. Der Senat wird anschließend die Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) und gleichsam die Abgrenzung der Förderkulisse formal beschließen. Mit diesen Beschlüssen geben die Beteiligten (Senat und Bezirksamt) eine verbindliche Absichtserklärung ab, dass das vorgeschlagene Konzept in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll.

Mit dem Beschluss zur Aufnahme in das Förderprogramm kann der Bezirk Marzahn-Hellersdorf innerhalb des festgelegten Fördergebiets und -zeitraums Finanzierungsmittel aus dem Programm LZQ für die Umsetzung von öffentlichen Baumaßnahmen sowie investitionsvorbereitenden und -begleitenden Maßnahmen (Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung, Konzepte, Planung) einsetzen.

Die Finanzierung der Städtebauförderung erfolgt in Berlin als Bund-Land-Finanzierung (Bund = ein Drittel, Land = zwei Drittel der Gesamtkosten). Hinzu kommen projektbezogene Drittmittel und ggf. Eigenanteile des Bezirks oder privater Fördernehmer. Das unter Beteiligung der Bürger\*innen erstellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für die Gewährung der Fördermittel. Das vorliegende Maßnahmenpaket bietet zunächst eine (abgestimmte) Übersicht über die geplanten Projekte. Es bedarf noch einer Vielzahl vertiefender Untersuchungen, Planungen und Abstimmungsprozesse für die Koordination und Umsetzung des Maßnahmenpakets.

**Im Rahmen der weiteren Planungsschritte können auch neue Erkenntnisse zu Tage treten, die Änderungen an dem vorliegenden Konzept und den Zielen notwendig machen. Gleichsam können Entwicklungen innerhalb des Förderzeitraums Anlass geben, das ISEK zu aktualisieren und dieses bspw. an neue (Förder-) Rahmenbedingungen oder veränderte Prioritätensetzungen innerhalb der Förderkulisse anzupassen. Dabei sind insbesondere Schlüsselprojekten kritisch in den Blick zu nehmen, die einen hohen Anteil an Fördermitteln binden.**

Für die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sind im weiteren Verlauf gesonderte Anmeldungen der erforderlichen Mittel bei den entsprechenden Stellen vorzunehmen. Entsprechend der jeweiligen Finanzierungsquelle umfassen die Vorgänge z.B. die Anmeldung in der Investitionsplanung, bei Fördergebern oder den Haushalten der betroffenen Verwaltungsbereiche. Grundlage für die weitere Finanzplanung ist eine Vertiefung der Kostenschätzung auf Basis zu erarbeitender detaillierter Bedarfsprogramme und Planungen der jeweiligen Projekte. Die Ergebnisse des ISEK-Prozesses bieten hierfür eine erste Orientierung. Im Einzelfall werden ggf. auch Grundstücksfragen (Zuordnung zu den verschiedenen Fachvermögen) zu klären sein, z.B. im Umfeld U-Bhf. Hellers-

dorf oder Kokoschkaplatz. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben ist zu prüfen und entsprechend zu bescheiden. Im Ausnahmefall ist die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht auszuschließen.

Für die Entwicklung des Gebiets ist es unerlässlich, dass möglichst viele Akteure, Eigentümer- und Anwohnerschaft, Gewerbetreibende und Institutionen an dem Prozess partizipieren. Auch wird seitens des Fördergebers erwartet, dass für die durch LZQ finanzierten Projekte eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung erfolgt. Darüber hinaus sieht das Förderprogramm explizit die anteilige Unterstützung privater Projekte vor, sofern sie von öffentlichem Interesse sind und den Inhalten und Zielen des ISEKs entsprechen.

Das Spektrum der Beteiligungsmöglichkeiten ist breit. Es reicht von der Information über die direkte Mitwirkung an Planungen bis hin zu projektbezogenen oder auch dauerhaften Kooperationen. Die Formate der Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Information für Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit sind noch im weiteren Verfahren zu konkretisieren und werden sich hinsichtlich der Heterogenität von Projekten und Aufgaben unterscheiden. Ausdrücklich darauf hingewiesen sei, dass im neuen LZQ-Fördergebiet aufgrund der vorangegangenen und bestehenden Prozesse umfangreiche Erfahrungen mit Beteiligungsformaten vorliegen und Akteure bzw. Netzwerke bereitstehen (vgl. Kap. 2.6.2 Lokale Netzwerke, Kooperationsstrukturen). Insofern sollte der Fokus auf der Weiterführung bzw. Weiterentwicklung bereits bestehender Strukturen vor dem Aufbau neuer, zusätzlicher Formen liegen.

Die Steuerung der Gebietsentwicklung, einschließlich der Information und Beteiligung der Akteure, fällt mit Beschluss über die Förderkulisse in die Verantwortung des Bezirks. Für die Koordination der Gesamtmaßnahme ermöglicht das Förderprogramm die Finanzierung externer Dienstleistungsunternehmen. Diese können dem Bezirk u.a. bei der ressortübergreifenden Zusammenarbeit, der Öffentlichkeitsarbeit, dem Fördermittelmanagement und Berichtswesen sowie bei der Vor-Ort-Präsenz und der Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren Unterstützung leisten.

Wichtigste nächste Schritte nach Beschluss über das LZQ-Gebiet sind mithin:

- Beauftragung externer Unterstützungsleistungen für die Funktion der Gebietsbeauftragten/Prozesssteuerung und des Standortmanagements
- Verabredung von Abstimmungsverfahren im Bezirk (z.B. mit der Wirtschaftsförderung, dem SGA, dem Amt für Weiterbildung und Kultur, der OE SPK/Stabsstelle für Beteiligung) und mit SenStadt über Formate regelmäßiger fachlicher Abstimmung (Steuerungsrounds, Fachämterrounds etc.)
- Klärung/Festlegung der Federführung zwischen den Fachämtern für die weiteren Umsetzungsschritte der einzelnen Projekte
- Konkretisierung der Zeitplanung
- Abstimmungen zu den zukünftigen Beteiligungsformaten im Rahmen des LZQ-Verfahrens

## 6.4 Maßnahmenübersicht

Nachfolgend sind die Maßnahmen tabellarisch sowie in zwei Plänen dargestellt.

Tab. 24: ISEK Helle Mitte - Tabellarische Maßnahmenübersicht LZQ

ISEK Helle Mitte - Tabellarische Maßnahmenübersicht LZQ

lfd. Nr.	Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung	Maßnahmen-tragende Institution	Kosten-schätzung (in T €)	Finanzierung LZQ (in T €)	andere Finanzierung (in T €)	Quelle andere Finanzierung (soweit bekannt / Vorschlag)	angestrebter Maßnahmenbeginn			Zuordnung Förderschwer-punkt[e] LZQ
								kurzfristig (2025-27)	mittelfristig (2028-30)	langfristig (ab 2031)	
Handlungsfeld 1: Entwicklung von Einzelhandel + Dienstleistungen/Profilierung											
6	Einzelhandels- und Standortkonzept	Konkretisierung und Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept auf Stadtteilebene, Konzept zur Zwischenevaluation oder zur Verfestigung vor Ablauf des Förderzeitraums	WiFö	40	40					x	1, 2, 6
27	Standortmarketing, Imagefördernde Veranstaltungen / Kultur-Events	Maßnahmen zur Profilierung des Stadtteilzentrums und Erhöhung der Sichtbarkeit	WiFö	650	650			x			1, 2, 6
28	Sachkosten Öffentlichkeitsarbeit	Kosten für Gebietszeitung	WiFö in Koop mit StF	120	120			x			1, 2, 6
30	Pop-Up-Store	Herrichtung und Anmietung Ladenlokal für Pop-Up-Store	WiFö	293	293			x			1, 2, 6
33	Standortmanagement	Vergütung; Unterstützung des Bezirksamts bei der Entwicklung und Belegung des Stadtteilzentrums mit einer Vor-Ort-Präsenz	WiFö	1.456	1.006	450	WDM (EFRE, Landesmittel, Bezirksmittel)	x			1, 2, 6
34	Zwischen-/ Mehrfachnutzungs-Agentur	Vergütung; Betreuung Pop-Up-Store sowie Vermittlungs-/ ÖA für sonstige Leerstände und Möglichkeiten der Mehrfachnutzung	WiFö in Koop mit StF	154	154			x			1, 2, 6

Handlungsfeld 2: Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur											
7	Kultur- und Bildungshaus: Neubau Volkshochschule+; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 2/3	Neubau VHS mit multifunktionalem Veranstaltungsraum, Ort der Kunst, Kultur und Begegnung mit Crossover-Angeboten von VHS, Bibliothek, Musikschule und Jugendkunstschule; Kooperationsprojekt	Eigentümer in Koop mit WeiKult	12.950	6.475	6.475	Koop-Projekt mit Gesobau (50%)	x			1, 2, 4, 5
8	"Künstlerscheune": denkmalgerechte Sanierung/Umbau ehemalige Scheune; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 12	denkmalgerechte Sanierung ehemalige Scheune / Stallung; Einrichtung von Werkstätten für kleinteilige Kunstproduktion, Kooperation mit Verwaltung (WeiKult) oder Träger vorstellbar; Kooperationsprojekt	Eigentümer	2.500	1.250	1.250	Koop-Projekt mit Gesobau (50%)	x			1, 2, 5
9	JFE Hella-Klub: Energetische Sanierung und Freiflächengestaltung; Tangermünder Str. 2a	Komplettsanierung + Erneuerung Außenanlagen	SE FM in Koop mit Jug	3.000	3.000				x		1, 2, 5
10	Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus": Energetische Optimierung und barrierefreier Ausbau; Hellersdorfer Promenade 14	u.a. Sanierung und Umbau der WC's; behindertengerechte Umbauten an Eingangstür, WC's und Aufzug; klimagerechte Sanierung der Fensterfronten und des Vordachs; Fahrradständer vor dem Eingang; Kooperationsprojekt	Eigentümer in Koop mit Soz	400	200	200	Koop-Projekt mit Eigentümer (50%)		x		1, 2, 5
11	JFE Eastend Berlin: Fassadensanierung und HLS-Optimierung; Tangermünder Str. 127	Energetische Sanierung der Stahl-Glas-Fassade, Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung/ Klimawand, Optimierung Lärmschutz und HLS	SE FM in Koop mit Jug	2.500	2.500				x		1, 2, 5
12	Standortsuche und Herrichtung Kiezküche (mit Speisesaal)	Gemeinschaftsküche ggf. in einer bestehenden Einrichtung, zugänglich für die interessierte Bewohnerschaft mit der Möglichkeit, gemeinsam gesund, preiswert und ggf. regional zu kochen und zu essen; Nachbarschaftstreffpunkt, Möglichkeit zur Durchführung von Veranstaltungen	Jug, Soz	200	200					x	1, 2

Handlungsfeld 3: Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen											
13	Quartiersschulgarten Pustebume: Erneuerung	Erneuerung Quartiersschulgarten unter aktiver Mitwirkung der Nutzerinnen und Nutzer	Pustebume-Schule in Koop mit Grün/ SchulSport	50	50			x			3, 5
14	Bolzplatz Henny-Porten-Straße: Erneuerung	Privatgrundstück, öffentlich zugängliche Spielfläche; Erneuerung Spielanlage, Maßnahmen zur Klimaanpassung; Kooperationsprojekt	Eigentümer	300	150	150	Koop-Projekt mit Eigentümer (50%)	x			3, 5, 6

15	Hellersdorfer Promenade: Wohnumfeldgestaltung	punktueller Erneuerung Wegebelag, Baumscheiben, Bepflanzung, Entwässerung; Kooperationsprojekt	Eigentümer	136	68	68	Koop-Projekt mit Eigentümer (50%)		x		3, 5, 6
16	Peter-Weiss-Platz: Gestaltungsmaßnahme "Platz der Kinderrechte"	punktueller Aufwertung, Gestaltungsmaßnahmen und klimawandelgerechter Umbau; Platzgestaltung unter dem Thema Kinderrechte gemäß UN-Charta in Zusammenarbeit mit dem Kinder- und Jugendparlament; möglicher Ort: Peter-Weiss-Platz	Grün/Straßen	500	500				x		3, 5
17	Kokoschkaplatz: Neugestaltung (Planung und Neugestaltung)	Gestaltung entsprechend der Funktion des Platzes als Vorplatz und Bindeglied zwischen Erweiterungsbau ASH und Eingang Marktplatz Center; Bezug zum Konzept für Quartiersmobilität und zum Rahmenkonzept Vernetzung von Grün- und Freiflächen	Grün/Straßen	800	800			x			3, 5, 6
18	Kurt-Julius-Goldstein-Park: Neubau Generationsübergreifender Bewegungsort	Generationen-Spielplatz / -Parcours mit niedrighschwelligem Zugang zu bewegungs- und damit gesundheitsfördernden Angeboten bei gleichzeitiger Förderung generationsübergreifender Zusammenarbeit; möglicher Ort: Kurt-Julius-Goldstein-Park	Grün	500	500				x		3, 5
19	Regine-Hildebrandt-Park: punktueller Aufwertung, Neubau Spielplatz	punktueller Aufwertung, Gestaltungsmaßnahmen und klimawandelgerechter Umbau; (Wasserspielplatz: Ableitung aus Bedarfsanalyse des Jugendförderplans, Wunsch aus zahlreichen Beteiligungsformaten, u.a. im QM ggf. aufgrund der Folgekosten nicht realisierbar); möglicher Ort: Regine-Hildebrandt-Park	Grün	500	500				x		3, 5

Handlungsfeld 4: Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten											
4	Konzept Öffentlicher Raum und Quartiersmobilität	Untersuchung verkehrslenkender und verkehrsmindernder Maßnahmen mit inhaltlichen und räumlichen Vertiefungsschwerpunkten (kinder- und jugendfreundliches Wohnumfeld, Schulwegsicherheit, Vernetzung von Grünflächen, Regenwassermanagement, Barrierefreiheit, Lieferverkehr, neue Mobilitätsangebote), Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten für schattenspendende Rohezonen im öffentlichen Raum sowie für "bewegte Wege"	Straßen in Koop mit StF	100	100				x		3, 5, 6
20	Alte Hellersdorfer Straße zwischen Cottbusser Straße und Neuruppiner Straße: Grundhafte Erneuerung	Neugestaltung unter Berücksichtigung einer Vielzahl konkurrierender Nutzungsansprüche an die öffentlichen (Verkehrs-) Räume mit begrenztem Straßenquerschnitt, einschließlich Anforderungen an die Klimaanpassung	Straßen	1.650	325	1.325	Regelfinanzierung u.a. für Straßenbau, Fußwegebau, da teilweise außerhalb des Fördergebiets			x	3, 5
21	Bewegte Wege: Gestaltung von Wegeverbindungen mit Bewegungsangeboten	Gestaltung von Wegeverbindungen mit Bewegungsangeboten; ggf. Teilmaßnahmen Konzepterstellung und Katalog der Ausstattungselemente; mögliches Pilotprojekt entlang des "Grünen Sportbandes" in der Ingeborg-Feustel-Straße prüfen	Straßen in Koop mit SchulSport und ggf. mit Eigentümern	186	186				x		3, 5
22	Kastanienallee zwischen Hellersdorfer Straße und Zossener Straße: Grundhafte Erneuerung	Neugestaltung unter Berücksichtigung einer Vielzahl konkurrierender Nutzungsansprüche an die öffentlichen (Verkehrs-) Räume mit begrenztem Straßenquerschnitt, einschließlich Anforderungen an die Klimaanpassung	Straßen	4.350	2.175	2.175	Regelfinanzierung u.a. für Straßenbau, Fußwegebau, da teilweise außerhalb des Fördergebiets			x	3, 5
23	Alice-Salomon-Platz: Konkretisierung und Umsetzung Ideenteil Wettbewerb	Aufwertung Straßenraum, Verbesserung der Übergänge in die südlich an den Platz angrenzenden Parkanlagen, ggf. Errichtung eines Steges / Arkaden	Straßen	4.000	2.000	2.000	ggf. BENE 2			x	3, 5
24	Klimawandelgerechter Umbau Straßenräume, Schattenspendende Ruhezonen im öffentlichen Raum	Umsetzung von Einzelmaßnahmen entsprechend Regenwasserkonzept; Bezug zum zum Projekt "Heißes Hellersdorf" und zum Wettbewerbsergebnis ASP (Ideenteil); Schaffung von Aufenthalts- und Pausenorten zum Aufenthalt und Ausruhen angesichts der älter werdenden Bevölkerung und der Zunahme von Hitzetagenweitere	Straßen, Grün	1.000	500	500	Regelfinanzierung u.a. für Straßenbau, Fußwegebau, ggf. BENE 2			x	3, 5
25	Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität	Umsetzung von Einzelmaßnahmen entsprechend Konzept für Quartiersmobilität; Bezüge zu weiteren Konzepten (Regenwasser, Wettbewerb ASP, Heißes Hellersdorf)	Straßen	1.000	500	500	ggf. BENE 2			x	3, 5

Handlungsfeld 5: Steuerung, Kooperation und Querschnittsziele											
1	Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	Fortschreibung nach einigen Jahren je nach Erfordernis (Umsetzungsstand, Änderung von Rahmenbedingungen); Mehraufwand Gebietsbeauftragte	StF in Koop mit Stapl	20	20					x	6
2	Integriertes Klimaschutzkonzept	Maßnahmenkonzept für Erreichung Klimaziele (Klimaneutralität) auf Quartiersebene, Betrachtung aller klimaschutzrelevanter Sektoren, Einbeziehung öff. und priv. Eigentümer + Zivilgesellschaft	KlimaB / StF / Stapl	150	150				x		5, 6
3	Kommunikationskonzept LZ Helle Mitte	Kommunikationskonzept als Basis für die gebietsspezifische Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung eines CD für das LZ Helle Mitte, Erarbeitung eines Styleguides; Erarbeitung einer Website; Beförderung der Wahrnehmung (Selbst- und Fremdbild) des Gebiets, Stärkung der Identifikation von Anwohnerschaft, Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren mit dem Fördergebiet, Betonung der Qualitäten und Besonderheiten des Gebiets	StF in Koop mit WiFö	50	50				x		4, 6
26	Gebietsfonds	Aktivierung lokaler Akteure, Unterstützung von Maßnahmen privater Akteure (kleinteilige Projekte) bei Laufzeit der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren	WiFö	230	115	115	private Mittel		x		1, 2, 6
29	Vor-Ort-Büro	Herrichtung und Anmietung Ladenlokal für Vor-Ort-Büro	WiFö	264	264				x		1, 2
31	Kooperation und Integration im Stadtteilzentrum	Unterstützung soziokultureller und sozio-integrativer Projekte, mit Wirkung auf Profilierung, Belebung und Vernetzung, sofern kein Eigenanteil vorhanden (Abgrenzung zum Gebietsfonds), z.B. Kunstprojekte von Schulklassen, Ausbildungsmesse	StF	140	140				x		1, 5, 6
32	Gebietsbeauftragte	Unterstützung des BA bei der Koordination der Gesamtmaßnahme bei einer Laufzeit von 15 Jahren	StF	2.424	2.424				x		2, 6

			Kosten- schätzung	Finanzierung LZQ	andere Finanzierung					
		<b>SUMME</b>	<b>42.613</b>	<b>27.405</b>	<b>15.208</b>					



# Maßnahmenplan LZQ

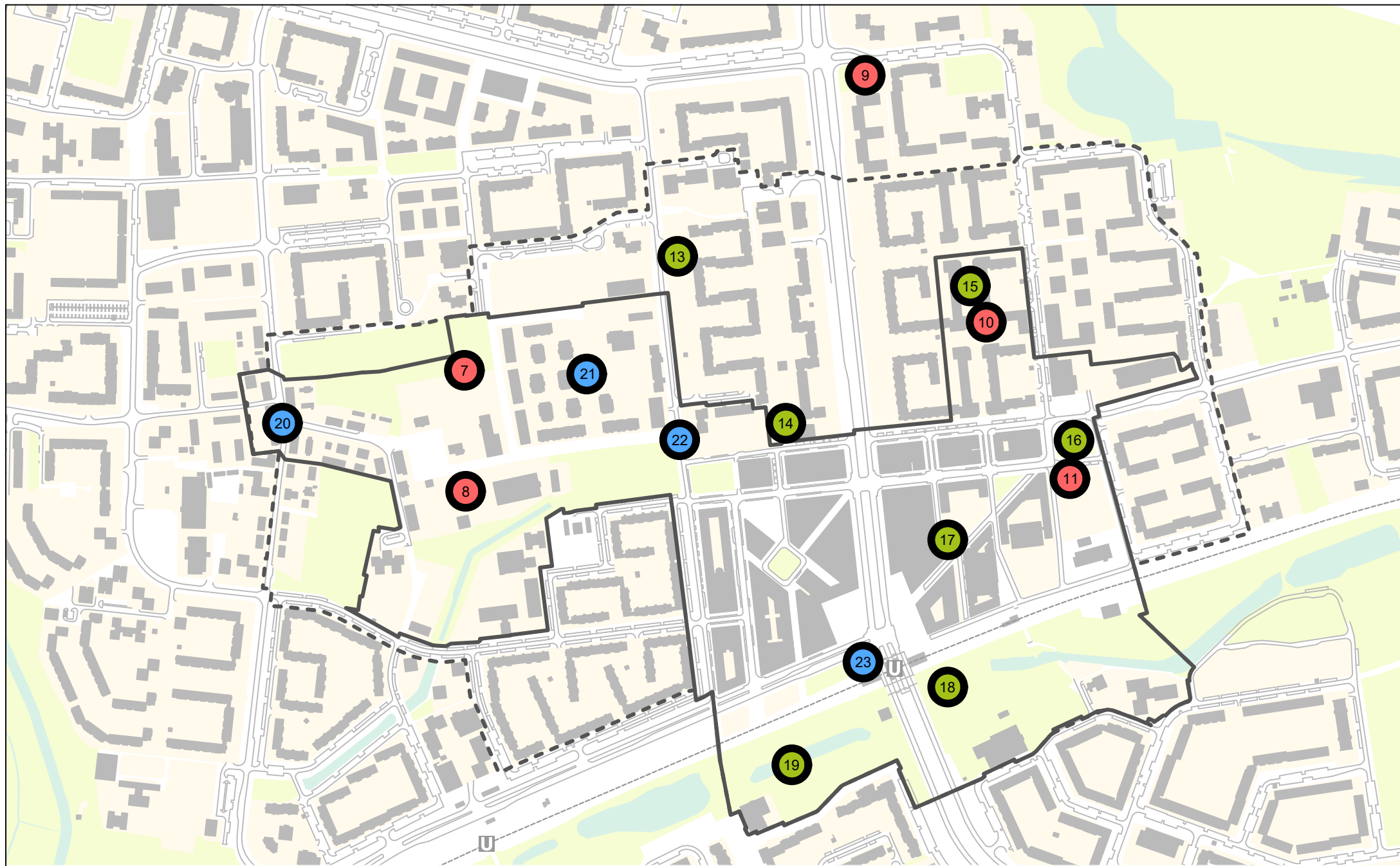
- Maßnahme im Handlungsfeld 1:  
Entwicklung von Einzelhandel + Dienstleistungen/Profilierung
- Maßnahme im Handlungsfeld 2:  
Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur
- Maßnahme im Handlungsfeld 3:  
Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen
- Maßnahme im Handlungsfeld 4:  
Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten
- Maßnahme im Handlungsfeld 5:  
Steuerung, Kooperation und Querschnittsziele
- 1 Finanzierungsvorschlag: ganz oder anteilig LZQ  
(Verortete Maßnahme mit laufender Nr. gemäß Maßnahmenliste)

- Untersuchungsraum ISEK
- Gebietsabgrenzung Lebendiges Zentrum Helle Mitte

## Handlungsfeld 5:

### Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:

- 1 Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- 2 Integriertes Klimaschutzkonzept
- 3 Kommunikationskonzept LZ Helle Mitte
- 26 Gebietsfonds
- 29 Vor-Ort-Büro
- 31 Kooperation und Integration im Stadtteilzentrum
- 32 Gebietsbeauftragte



### Handlungsfeld 1:

#### Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:

- 6 Einzelhandels- und Standortkonzept
- 27 Standortmarketing, Imagefördern Veranstaltungen/Kultur-Events
- 28 Sachkosten Öffentlichkeitsarbeit
- 30 Pop-Up-Store
- 33 Standortmanagement
- 34 Zwischen-/Mehrfachnutzungs-Agentur

### Handlungsfeld 2:

#### Maßnahmen verortet auf dem Plan:

- 7 Kultur- und Bildungshaus: Neubau Volkshochschule+; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 2/3
- 8 "Künstlerscheune": denkmalgerechte Sanierung/Umbau ehemalige Scheune; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 12
- 9 JFE Hella-Klub: Energetische Sanierung und Freiflächengestaltung; Tangermünder Str. 2a
- 10 Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus": Energetische Optimierung und barrierefreier Ausbau; Hellersdorfer Promenade 14
- 11 JFE Eastend Berlin: Fassadensanierung und HLS-Optimierung; Tangermünder Str. 127

#### Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:

- 12 Standortsuche und Herrichtung Kiezküche (mit Speisesaal)

### Handlungsfeld 3:

#### Maßnahmen verortet auf dem Plan:

- 13 Quartiersschulgarten Pustebume: Erneuerung
- 14 Bolzplatz Henny-Porten-Straße: Erneuerung
- 15 Hellersdorfer Promenade: Wohnumfeldgestaltung
- 16 Peter-Weiss-Platz: Gestaltungsmaßnahme "Platz der Kinderrechte"
- 17 Kokoschkaplatz: Neugestaltung (Planung und Neugestaltung)
- 18 Kurt-Julius-Goldstein-Park: Neubau Generationsübergreifender Bewegungsort
- 19 Regine-Hildebrandt-Park: punktuelle Aufwertung, Neubau Spielplatz

### Handlungsfeld 4:

#### Maßnahmen verortet auf dem Plan:

- 20 Alte Hellersdorfer Straße zwischen Cottbusser Straße und Neuruppiner Straße: Grundhafte Erneuerung
- 21 Bewegte Wege: Gestaltung von Wegeverbindungen mit Bewegungsangeboten
- 22 Kastanienallee zwischen Hellersdorfer Straße und Zossener Straße: Grundhafte Erneuerung
- 23 Alice-Salomon-Platz: Konkretisierung und Umsetzung entsprechend Wettbewerbsergebnis ASP (Ideenteil)

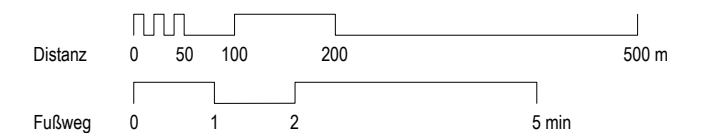
#### Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:

- 4 Konzept Öffentlicher Raum und Quartiersmobilität
- 24 Klimawandelgerechter Umbau Straßenräume, schattenspendende Ruhezeiten im öffentlichen Raum
- 25 Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität

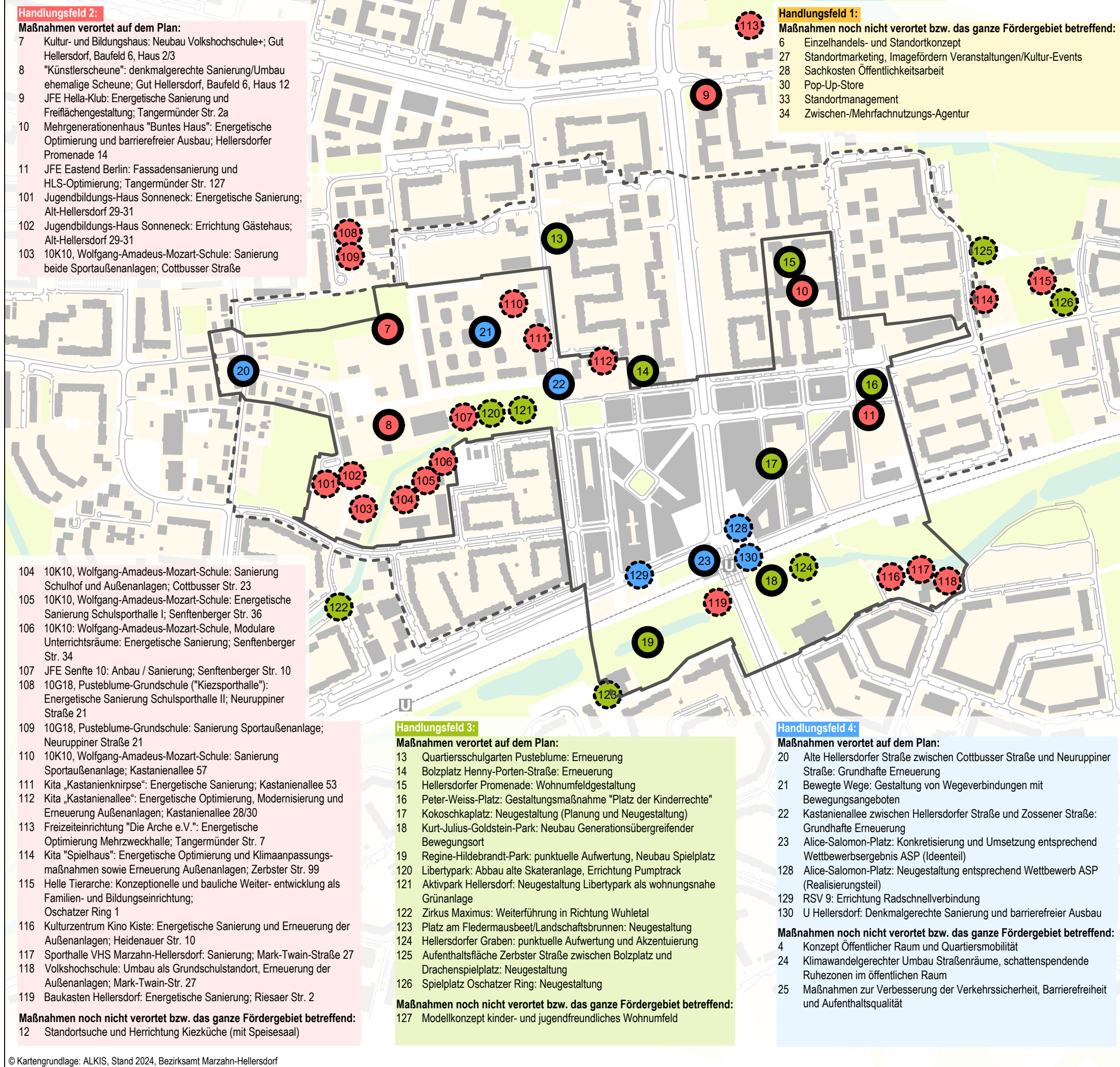
## ISEK Helle Mitte

Stand 7.3.2025

Maßstab 1:7.000 (im Original DIN A3)







**Handlungsfeld 2:**

- Maßnahmen verortet auf dem Plan:**
- 7 Kultur- und Bildungshaus: Neubau Volkshochschule+; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 2/3
  - 8 "Künstlerscheune": denkmalgerechte Sanierung/Umbau ehemalige Scheune; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 12
  - 9 JFE Hella-Klub: Energetische Sanierung und Freiflächengestaltung; Tangermünder Str. 2a
  - 10 Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus": Energetische Optimierung und barrierefreier Ausbau; Hellersdorfer Promenade 14
  - 11 JFE Eastend Berlin: Fassadensanierung und HLS-Optimierung; Tangermünder Str. 127
  - 101 Jugendbildungs-Haus Sonneneck: Energetische Sanierung; Alt-Hellersdorf 29-31
  - 102 Jugendbildungs-Haus Sonneneck: Errichtung Gästehaus; Alt-Hellersdorf 29-31
  - 103 10K10, Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule: Sanierung beide Sportaußenanlagen; Cottbusser Straße

- 104 10K10, Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule: Sanierung Schulhof und Außenanlagen; Cottbusser Str. 23
- 105 10K10, Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule: Energetische Sanierung Schulsporthalle I; Senftenberger Str. 36
- 106 10K10: Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Modulare Unterrichtsräume: Energetische Sanierung; Senftenberger Str. 34
- 107 JFE Senfte 10: Anbau / Sanierung; Senftenberger Str. 10
- 108 10G18, Pustebblume-Grundschule ("Kiezsporthalle"): Energetische Sanierung Schulsporthalle II; Neuruppiner Straße 21
- 109 10G18, Pustebblume-Grundschule: Sanierung Sportaußenanlage; Neuruppiner Straße 21
- 110 10K10, Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule: Sanierung Sportaußenanlage; Kastanienallee 57
- 111 Kita „Kastanienknirpse“: Energetische Sanierung; Kastanienallee 53
- 112 Kita „Kastanienallee“: Energetische Optimierung, Modernisierung und Erneuerung Außenanlagen; Kastanienallee 28/30
- 113 Freizeiteinrichtung "Die Arche e.V.": Energetische Optimierung Mehrzweckhalle; Tangermünder Str. 7
- 114 Kita "Spielhaus": Energetische Optimierung und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie Erneuerung Außenanlagen; Zerbster Str. 99
- 115 Helle Tierarche: Konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung als Familien- und Bildungseinrichtung; Oschatzer Ring 1
- 116 Kulturzentrum Kino Kiste: Energetische Sanierung und Erneuerung der Außenanlagen; Heidenauer Str. 10
- 117 Sporthalle VHS Marzahn-Hellersdorf: Sanierung; Mark-Twain-Straße 27
- 118 Volkshochschule: Umbau als Grundschulstandort, Erneuerung der Außenanlagen; Mark-Twain-Str. 27
- 119 Baukasten Hellersdorf: Energetische Sanierung; Riesaer Str. 2

- Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:**
- 12 Standortsuche und Herrichtung Kiezküche (mit Speisesaal)

**Handlungsfeld 1:**

- Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:**
- 6 Einzelhandels- und Standortkonzept
  - 27 Standortmarketing, Imagefördern Veranstaltungen/Kultur-Events
  - 28 Sachkosten Öffentlichkeitsarbeit
  - 30 Pop-Up-Store
  - 33 Standortmanagement
  - 34 Zwischen-/Mehrfachnutzungs-Agentur

**Handlungsfeld 3:**

- Maßnahmen verortet auf dem Plan:**
- 13 Quartiersschulgarten Pustebblume: Erneuerung
  - 14 Bolzplatz Henny-Porten-Straße: Erneuerung
  - 15 Hellersdorfer Promenade: Wohnumfeldgestaltung
  - 16 Peter-Weiss-Platz: Gestaltungsmaßnahme "Platz der Kinderrechte"
  - 17 Kokoschkaplatz: Neugestaltung (Planung und Neugestaltung)
  - 18 Kurt-Julius-Goldstein-Park: Neubau Generationsübergreifender Bewegungsort
  - 19 Regine-Hildebrandt-Park: punktuelle Aufwertung, Neubau Spielplatz
  - 120 Libertypark: Abbau alte Skateranlage, Errichtung Pumprack
  - 121 Aktivpark Hellersdorf: Neugestaltung Libertypark als wohnungsnaher Grünanlage
  - 122 Zirkus Maximus: Weiterführung in Richtung Wuhletal
  - 123 Platz am Fledermausbeet/Landschaftsbrunnen: Neugestaltung
  - 124 Hellersdorfer Graben: punktuelle Aufwertung und Akzentuierung
  - 125 Aufenthaltsfläche Zerbster Straße zwischen Bolzplatz und Drachenspielplatz: Neugestaltung
  - 126 Spielplatz Oschatzer Ring: Neugestaltung

- Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:**
- 127 Modellkonzept kinder- und jugendfreundliches Wohnumfeld

**Handlungsfeld 4:**

- Maßnahmen verortet auf dem Plan:**
- 20 Alte Hellersdorfer Straße zwischen Cottbusser Straße und Neuruppiner Straße: Grundhafte Erneuerung
  - 21 Bewegte Wege: Gestaltung von Wegeverbindungen mit Bewegungsangeboten
  - 22 Kastanienallee zwischen Hellersdorfer Straße und Zossener Straße: Grundhafte Erneuerung
  - 23 Alice-Salomon-Platz: Konkretisierung und Umsetzung entsprechend Wettbewerbsergebnis ASP (Ideeanteil)
  - 128 Alice-Salomon-Platz: Neugestaltung entsprechend Wettbewerb ASP (Realisierungsteil)
  - 129 RSV 9: Errichtung Radschnellverbindung
  - 130 U Hellersdorf: Denkmalgerechte Sanierung und barrierefreier Ausbau
- Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:**
- 4 Konzept Öffentlicher Raum und Quartiersmobilität
  - 24 Klimawandelgerechter Umbau Straßenräume, schattenspendende Ruhezone im öffentlichen Raum
  - 25 Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität

**Maßnahmenplan - Gesamtübersicht**

- Maßnahme im Handlungsfeld 1: Entwicklung von Einzelhandel + Dienstleistungen/Profilierung
- Maßnahme im Handlungsfeld 2: Entwicklung von sozialer und kultureller Infrastruktur
- Maßnahme im Handlungsfeld 3: Entwicklung von Grünflächen und Spielplätzen
- Maßnahme im Handlungsfeld 4: Entwicklung von Verkehrsräumen und Mobilitätsangeboten
- Maßnahme im Handlungsfeld 5: Steuerung, Kooperation und Querschnittsziele
- 1 Finanzierungsvorschlag: ganz oder anteilig LZQ (Verortete Maßnahme mit laufender Nr. gemäß Maßnahmenliste)
- 101 andere Finanzierungsquelle (Verortete Maßnahme mit laufender Nr. gemäß Maßnahmenliste)
- Untersuchungsraum ISEK
- Gebietsabgrenzung Lebendiges Zentrum Helle Mitte

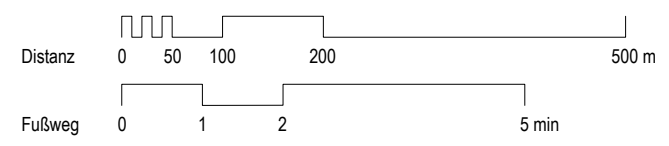
**Handlungsfeld 5:**

- Maßnahmen noch nicht verortet bzw. das ganze Fördergebiet betreffend:**
- 1 Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
  - 2 Integriertes Klimaschutzkonzept
  - 3 Kommunikationskonzept LZ Helle Mitte
  - 26 Gebietsfonds
  - 29 Vor-Ort-Büro
  - 31 Kooperation und Integration im Stadtteilzentrum
  - 32 Gebietsbeauftragte

**ISEK Helle Mitte**

Stand 7.3.2025

Maßstab 1:7.000 (im Original DIN A3)





## Anhang

### Steckbriefe der Schlüsselmaßnahmen