



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) HELLE MITTE

Kurzfassung



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

Bezirksamt  
Marzahn-Hellersdorf

BERLIN



# INHALT

<b>Vorwort</b>	3
<b>Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“</b>	4
<b>Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)</b>	5
<b>Das Fördergebiet: Die Helle Mitte</b>	6
<b>Die Analyse</b>	9
Bevölkerung und soziale Lage	9
Wohnen	9
Soziale und kulturelle Infrastruktur	10
Lokale Wirtschaft	10
Verkehr und Mobilität	11
Grün, Umwelt und Stadtklima	11
Stärken & Potenziale	12
Schwächen & Herausforderungen	13
<b>Leitbild und Ziele</b>	14
Die Handlungsfelder des Förderprogramms	16
<b>Die Maßnahmen</b>	18
Die Schlüsselmaßnahmen	19
Der Gebietsfonds	20
<b>Impressum</b>	22

# LIEBE HELLERSDORFERINNEN UND HELLERSDORFER,

als Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung freue ich mich sehr, dass wir die Helle Mitte mit dem Förderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ voranbringen können. Damit werden in den nächsten 15 Jahren viele wichtige Baumaßnahmen in die Umsetzung kommen und wir können auch viel für die Stabilisierung und Vernetzung von Handel und Gewerbe, Bildung und Kultur an diesem Standort tun.

Wir fangen in der Hellen Mitte nicht bei Null an: schon unser Leitbild „Gesundheit in Bewegung“ knüpft an den mehrjährigen Prozess mit Gewerbetreibenden und Akteuren vor Ort an, in dem wir uns gemeinsam verständigt haben, in der Hellen Mitte Gesundheit in allen Facetten zu fördern – nicht nur durch die innovativen bestehenden Bildungseinrichtungen in diesem Feld und die vielfältigen medizinischen Angebote, sondern ganzheitlich als Ort gesundheitsförderlicher Stadtentwicklung.

Diesem Ziel haben sich auch die verschiedenen Fachämter der Verwaltung verschrieben und so ist es uns gelungen, die Finanzierung für die klimaangepasste Umgestaltung des Alice-Salomon-Platzes und für den Umbau des Liberty-Parks mit dem großen Schwerpunkt Bewegungsförderung zu erhalten. Diese Maßnahmen finden sich daher nicht mehr im Konzept (ISEK), das Sie jetzt in der Hand haben.

Auch die Förderung der Nachbarschaft und des konfliktarmen Zusammenlebens gehört zu einer gesunden Stadt. Als Bezirk begrüßen wir daher ausdrücklich, dass uns der Senat Mittel für eine Nachsorge nach Auslaufen des Quartiersmanagement-Gebiets Hellersdorfer Promenade ab dem Jahr 2028 bereitstellen will.

Die gute Zusammenarbeit mit vielen Akteuren, insbesondere mit der Alice-Salomon-Hochschule und der Wohnungsgesellschaft Gesobau, wird auch die Maßnahmen der Zukunft tragen – aber wir sind genauso auf die vielen einzelnen Hände und Köpfe angewiesen, die das Quartier mit Leben erfüllen. Lassen Sie sich von den hier dargestellten Ideen mitreißen!

Ob es um das neue Bildungshaus im historischen Gut geht oder um einen Stadtraum, der Hochschulcampus und Nachbarschaftsort der Zukunft in einem sein kann: es gibt Vieles gemeinsam zu gestalten – ich hoffe, Sie sind dabei.

Ihre

Heike Wessoly

Hellersdorf mit Stadtteilzentrum und angrenzenden Wohnquartieren



# DAS FÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN“

Stadt- und Ortszentren und Stadtteile verändern sich – manchmal langsam, manchmal schneller als erwartet. Wenn Leerstände zunehmen, der öffentliche Raum an Attraktivität verliert oder ein Zentrum seine Funktion für die Nachbarschaft nicht mehr richtig erfüllen kann, braucht es gezielte Unterstützung. Genau hier setzt das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZ) an. Das Programm fördert die Aufwertung und Neuprofilierung von Stadtteilen und Zentren – mit dem Ziel, sie als attraktive, lebendige Orte für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Kultur zu stärken. Bund und Land Berlin finanzieren die Fördergebiete gemeinsam. In Berlin werden aktuell 22 Fördergebiete in elf Bezirken unterstützt. Die Helle Mitte in Marzahn-Hellersdorf ist seit 2025 eines davon.

Was wird gefördert? Im Mittelpunkt stehen Investitionen in den öffentlichen Raum, die Verbesserung sozialer und kultureller Einrichtungen sowie die Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Gewerbetreibenden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Klimaschutz und Klimaanpassung – entsprechende Maßnahmen sind fester Bestandteil jedes Fördergebiets. Darüber hinaus unterstützt das Programm Projekte, die direkt von Menschen aus dem Gebiet angestoßen werden.

## Das Förderverfahren

4

Mit dem Beschluss über das ISEK hat das Land Berlin entschieden, die „Helle Mitte“ als Gebietskulisse in das Förderprogramm Lebendige Zentren aufzunehmen und über den gesamten Förderzeitraum gezielt zu unterstützen. Die Finanzierung erfolgt gemeinsam durch Bund und Land: Ein Drittel der Mittel stammt aus der Städtebauförderung des Bundes, zwei Drittel stellt das Land Berlin bereit. Insgesamt stehen für die Helle Mitte über die gesamte Programmlaufzeit rund 27 Millionen Euro zur Verfügung.

Die Mittel fließen nicht auf einmal, sondern schrittweise. Der Bezirk meldet jedes Jahr die für das Folgejahr vorgesehenen Maßnahmen bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Förderung an. Ob eine Maßnahme tatsächlich umgesetzt werden kann, hängt dabei nicht allein von der Finanzierungszusage ab. Weitere Voraussetzungen sind eine abgestimmte und konkrete Planung, die Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten Partner, erfolgreiche Ausschreibungen sowie ausreichende Personalkapazitäten in den zuständigen Fachämtern.

Das Verfahren ist darauf ausgelegt, flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Prioritäten und Zeitpläne können im Laufe des Förderzeitraums angepasst werden – immer mit dem Ziel, die Entwicklung der Hellen Mitte kontinuierlich und nachhaltig voranzubringen.

# DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Die Helle Mitte hat in den vergangenen Jahren einige Herausforderungen durchgemacht: Leerstände, fehlende Aufenthaltsqualität, ein Stadtteilzentrum, das seine volle Stärke noch nicht entfaltet. Als Grundlage für eine gezielte und abgestimmte Entwicklung des Gebiets wurde 2024/25 das ISEK erarbeitet.

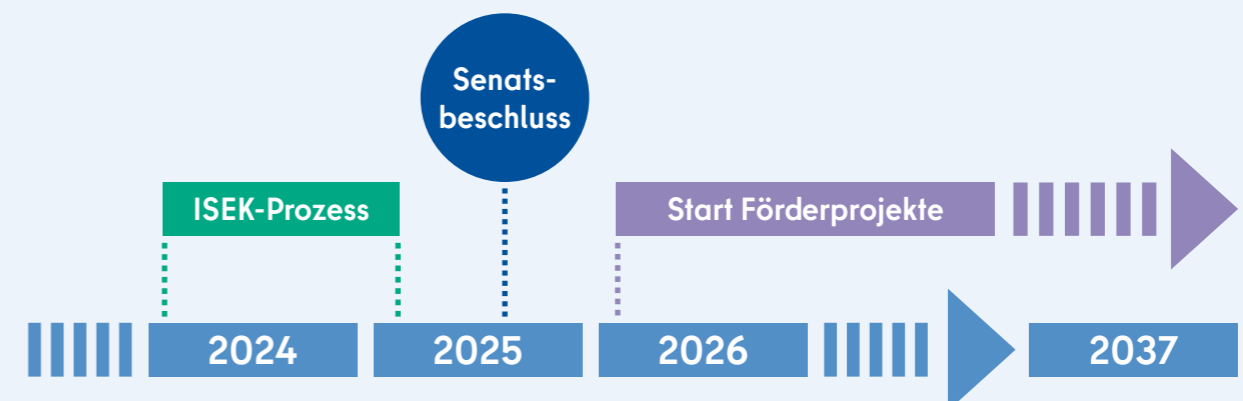
ISEK steht für Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept. Es ist ein Planungsinstrument, das die Helle Mitte genau unter die Lupe nimmt: Was funktioniert gut? Was fehlt? Und was soll sich in den nächsten Jahren verändern? Das Konzept bündelt konkrete Lösungsansätze für städtebauliche und funktionale Herausforderungen und bildet damit den Fahrplan für die Entwicklung des Fördergebiets über die gesamte Programmlaufzeit von rund 15 Jahren.

## Erarbeitet gemeinsam mit den Menschen vor Ort

Ein ISEK entsteht nicht am Schreibtisch. Beteiligung ist eine grundlegende Anforderung der Städtebauförderung. Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung für die Helle Mitte wurden Anwohnende, Gewerbetreibende, Eigentümerinnen und Eigentümer, lokale Institutionen und die zuständigen Fachverwaltungen des Bezirks aktiv eingebunden.

In der Hellen Mitte wird nicht bei null angefangen. In den vergangenen Jahren hat es bereits viele Beteiligungsprozesse und Informationsveranstaltungen zu unterschiedlichen Themen gegeben. Die Ergebnisse dieser Vorprozesse, etwa aus den Quartiersräten oder dem Anwohnerinnen- und Anwohnerbeirat der Alice-Salomon-Hochschule sind in das ISEK eingeflossen und haben die Handlungsbedarfe bestätigt oder geschärft.

Die Maßnahmen, die in dieser Broschüre vorgestellt werden, sind alle im Rahmen dieses Prozesses erarbeitet, mit den zuständigen Stellen abgestimmt und priorisiert worden und nun bereit zur schrittweisen Umsetzung. Dies unterstreicht das ISEK als Werkzeug: Es stellt sicher, dass alle Projekte inhaltlich verknüpft sind und gezielt dort ansetzen, wo sie den größten Nutzen für das Gebiet bringen.



5

# DAS FÖRDERGEBIET: DIE HELLE MITTE

Das Fördergebiet „Helle Mitte“ liegt eingebettet in eine der größten Wohnsiedlungen der Stadt, die in den 1980er Jahren in industrieller Plattenbauweise errichtet wurde. Umgeben von großzügigen Landschaftsräumen – der Hönower Weiherkette im Norden, dem Wuhletal mit dem Kienberg und den Gärten der Welt im Westen – bildet das Fördergebiet das urbane Herz der Großsiedlung Hellersdorf.

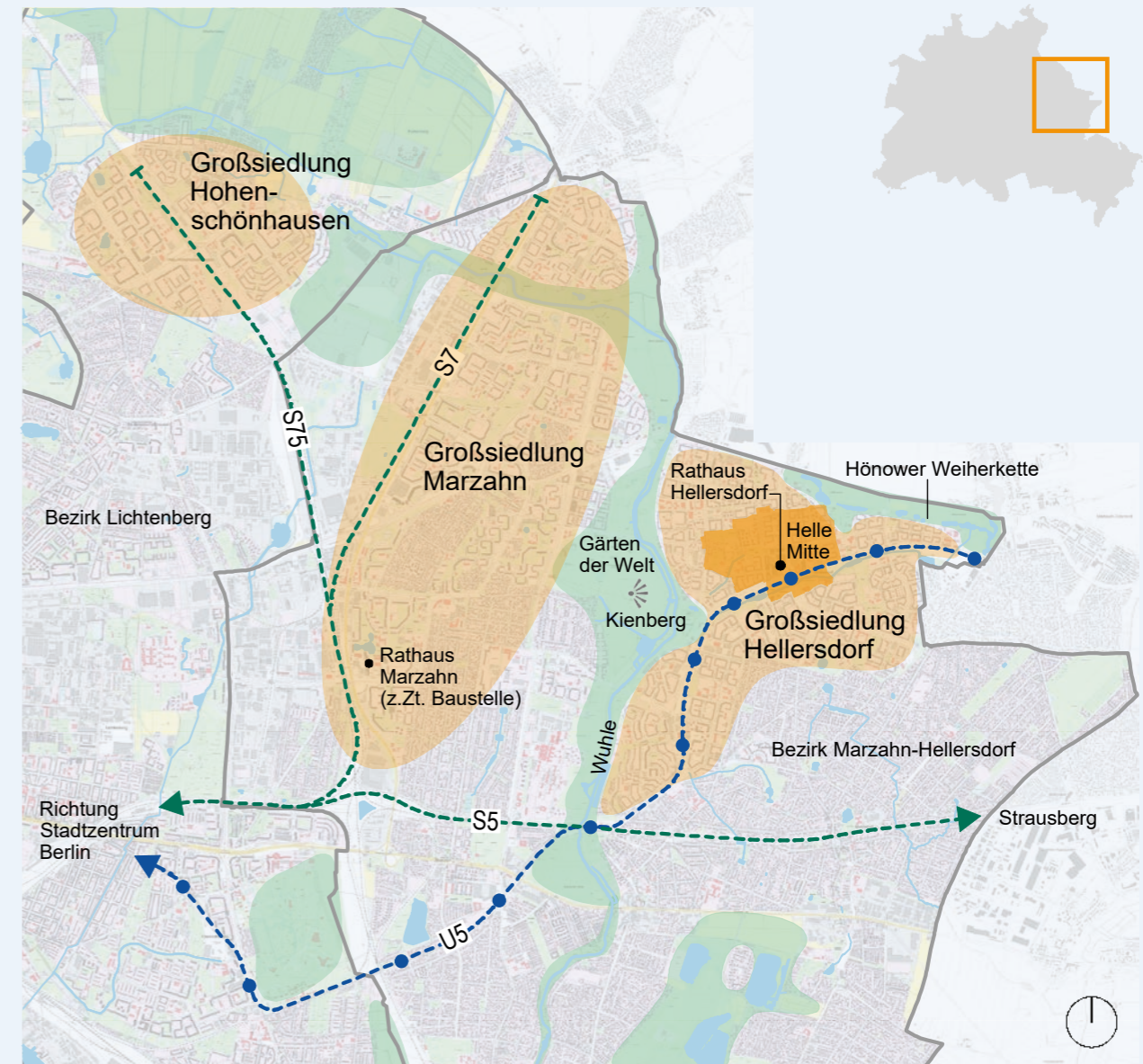
Das Gebiet besteht aus zwei sehr unterschiedlichen, aber sich ergänzenden Bereichen: dem modernen Stadtteilzentrum Helle Mitte rund um den Alice-Salomon-Platz und der U-Bahnstation Hellersdorf, das in den 1990er Jahren als Versorgungszentrum für den Stadtteil errichtet wurde – und dem historischen Stadtgut Hellersdorf, einem denkmalgeschützten Ensemble aus der Gründerzeit, das sich derzeit zu einem neuen Wohn- und Kulturquartier entwickelt.

Das Stadtteilzentrum geht auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1990/91 zurück. Die Grundidee: ein dicht bebautes, urban geprägtes Zentrum mit Wohnen, Handel, Kultur und öffentlichem Raum als lebendige Mitte für den Stadtteil. Teile dieses Konzepts wurden umgesetzt – darunter das Marktplatz Center, die Alice-Salomon-Hochschule und das Rathaus. Andere wichtige Elemente blieben jedoch unrealisiert: die südliche Platzkante am Alice-Salomon-Platz, ein geplantes Kleinkunstzentrum sowie die Anbindung des Platzes an die angrenzenden Parkanlagen. Das Zentrum trägt diese Unvollständigkeit bis heute sichtbar mit sich.

Schon seit 2003 werden zahlreiche Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt. Mit der Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“ beginnt ein weiteres Kapitel der gezielten Gebietsentwicklung.

Die nachfolgende Analyse zeigt: Die Helle Mitte ist ein Gebiet mit großer baulicher und funktionaler Vielfalt – und ebenso vielfältigen Anforderungen. Im Mittelpunkt stehen:

- Der Alice-Salomon-Platz als zentraler öffentlicher Raum des Zentrums erfüllt seine Funktion als attraktiver, lebendiger Stadtplatz bislang nicht vollständig. Ein freiraumplanerischer Wettbewerb wurde bereits entschieden – die Umsetzung des Siegerentwurfs soll ab 2026 beginnen.
- Zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schulen, Jugend- und Kultureinrichtungen – weisen erheblichen Aufwertungsbedarf auf.
- Die denkmalgeschützten Gebäude des Stadtguts Hellersdorf sind sanierungsbedürftig und brauchen nachhaltige Nutzungen. Gleichzeitig bieten sie enormes Potenzial als kultureller und identitätsstiftender Ort für den gesamten Stadtteil.
- Der U-Bahnhof Hellersdorf, seit 2023 selbst unter Denkmalschutz, ist räumlich kaum mit dem Stadtteilzentrum verknüpft. Die Zugangssituation und die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Bahnhofs müssen verbessert werden.
- Schließlich sind die Klimaschutzpotenziale im Gebiet noch nicht ausgeschöpft: Solardächer, energetische Gebäudesanierungen und eine klimaangepasste Gestaltung des öffentlichen Raums bieten erhebliche Spielräume.



## Großräumige Einbindung

- Lebendiges Zentrum Helle Mitte
- Großsiedlung
- Wichtiger Grünraum
- U-Bahn mit Stationen im Umfeld des Umteruchungsgebietes
- S-Bahn



## Die breite Akteurslandschaft

Austausch während der ISEK-Erarbeitung



## DIE ANALYSE



Libertypark während der Umgestaltung

## Bevölkerung und soziale Lage

Bevor konkrete Maßnahmen geplant werden konnten, stand eine gründliche Bestandsaufnahme an: Wer lebt eigentlich in der Hellen Mitte – und wie? Was hat sich in den vergangenen Jahren verändert? Das Ergebnis zeigt: Das Gebiet wächst. Die Bevölkerung ist überdurchschnittlich stark gestiegen, vor allem durch den Zuzug junger Familien. Allein rund um das Stadtgut Hellersdorf entstanden zwischen 2018 und 2023 rund 1.500 neue Wohnungen. Diese Dynamik zeigt, dass die Helle Mitte als Wohnort gefragt ist – sie bringt aber auch eine klare Aufgabe mit sich: Die soziale Infrastruktur muss mit diesem Wachstum Schritt halten.

Ein differenziertes Bild zeigt sich bei der sozialen Lage. Im Stadtteilzentrum selbst liegen einzelne Indikatoren im Berliner Durchschnitt. In den angrenzenden Bereichen Gut Hellersdorf und Hellersdorfer Promenade ist der Anteil von Familien, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind, sowie von Kinderarmut hingegen deutlich erhöht. Beide Gebiete werden im Berliner Monitoring Soziale Stadtentwicklung als Bereiche mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf eingestuft. Niedrigschwellige Beratungs-, Begegnungs- und Nachbarschaftsangebote spielen daher eine besonders wichtige Rolle für das Zusammenleben im Quartier.

## Wohnen

Das Wohnungsangebot ist in den vergangenen Jahren erheblich gewachsen. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass kleinere Wohnungen dominieren – für Familien mit Kindern oder Menschen, die mehr Raum benötigen, ist das Angebot begrenzt, und die Belegungsdichte steigt weiter. Vereinzelt gibt es noch ungenutzte oder untergenutzte Grundstücke im Gebiet – Flächen, die behutsam und mit Blick auf aktuelle Bedarfe entwickelt werden könnten: etwa für spezifische Wohnangebote für Familien oder Studierende, aber auch für fehlende soziale oder grüne Infrastruktur.

## Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Helle Mitte verfügt über ein breites Netz an Einrichtungen – von Kitas und Schulen über Jugendfreizeiteinrichtungen bis hin zu Stadtteilzentren, Volkshochschule und kulturellen Angeboten. Viele dieser Einrichtungen sind wichtige Ankerpunkte für das Zusammenleben im Quartier. Die Alice-Salomon-Hochschule ist eine wichtige Partnerin für die gesellschaftliche Weiterentwicklung des Quartiers. Die Analyse zeigt jedoch, dass der Bedarf vielerorts das Angebot übersteigt: Es fehlen Kita- und Schulplätze, Orte für Jugendliche im Freien sowie Angebote für Seniorinnen und Senioren. Zahlreiche Gebäude – darunter die Volkshochschule, die Mozart-Schule, das Jugendbildungshaus Sonneneck und mehrere Jugendfreizeiteinrichtungen – sind dringend erneuerungsbedürftig. Angebote der freien Kunst- und Kulturszene fehlen bislang fast vollständig. Ein wichtiges Zukunftsprojekt ist deshalb die Entwicklung eines multifunktionalen Bildungs- und Kulturhauses, das Standorte der Volkshochschule, Bibliothek, Musikschule und Jugendkunstschule unter einem Dach zusammenbringt – dafür kommen Flächen im Stadtgut Hellersdorf in Betracht.

10

## Lokale Wirtschaft

Das Stadtteilzentrum Helle Mitte hat als Einkaufsstandort in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren. Seit 2013 hat sich die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte nahezu halbiert, und Leerstände – vor allem im Marktplatz Center – prägen das Bild. Der Wettbewerb mit dem nahegelegenen Kaufpark Eiche belastet die Zentrumsfunktion erheblich.

Gleichzeitig hat die Analyse ein echtes Alleinstellungsmerkmal der Hellen Mitte herausgearbeitet: Als Gesundheitsstandort hat das Zentrum eine Bedeutung, die weit über den Stadtteil hinausreicht. Die Alice-Salomon-Hochschule als Ankermieterin und ihr Erweiterungsbau am Kokoschkaplatz haben dieses Profil weiter gestärkt. Die Profilierung als Quartier mit den Schwerpunkten Gesundheit, Bildung, Sport und Freizeit ist der strategische Ansatz, um die Helle Mitte als lebendiges Stadtteilzentrum neu aufzustellen. Eine enge Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden und sozialen Akteuren ist dafür eine wichtige Grundlage – erste Netzwerkstrukturen sind bereits entstanden und können weiter ausgebaut werden.

Wichtiger Akteur: Alice-Salomon-Hochschule



Kastanienallee mi Erneuerungsbedarf



Komplett-Versiegelung, keine Begrünung



Erneuerungsbedarf: Jugendfreizeiteinrichtung Hella-Klub



Gute Verkehrsanbindung mit der U-Bahn

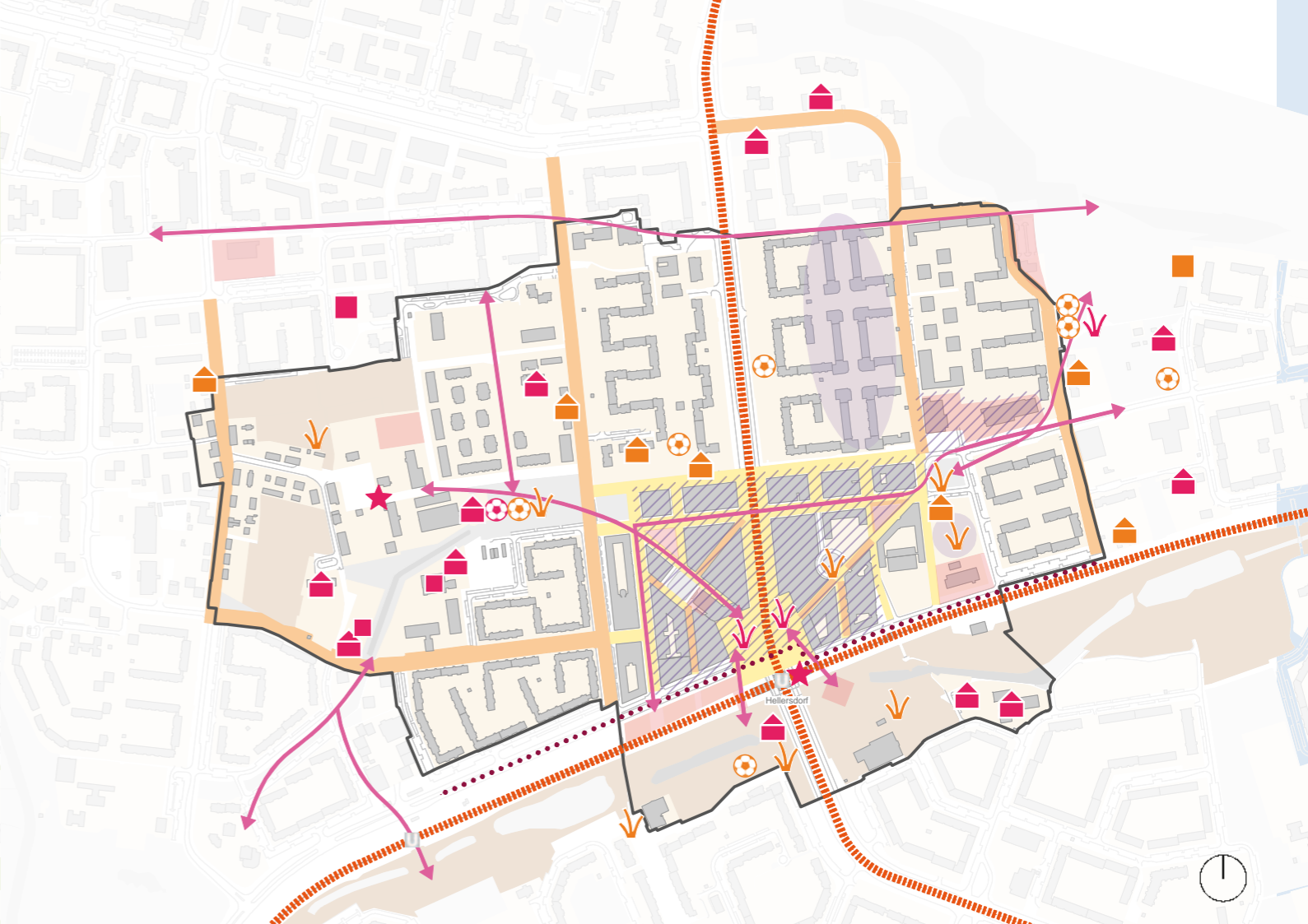
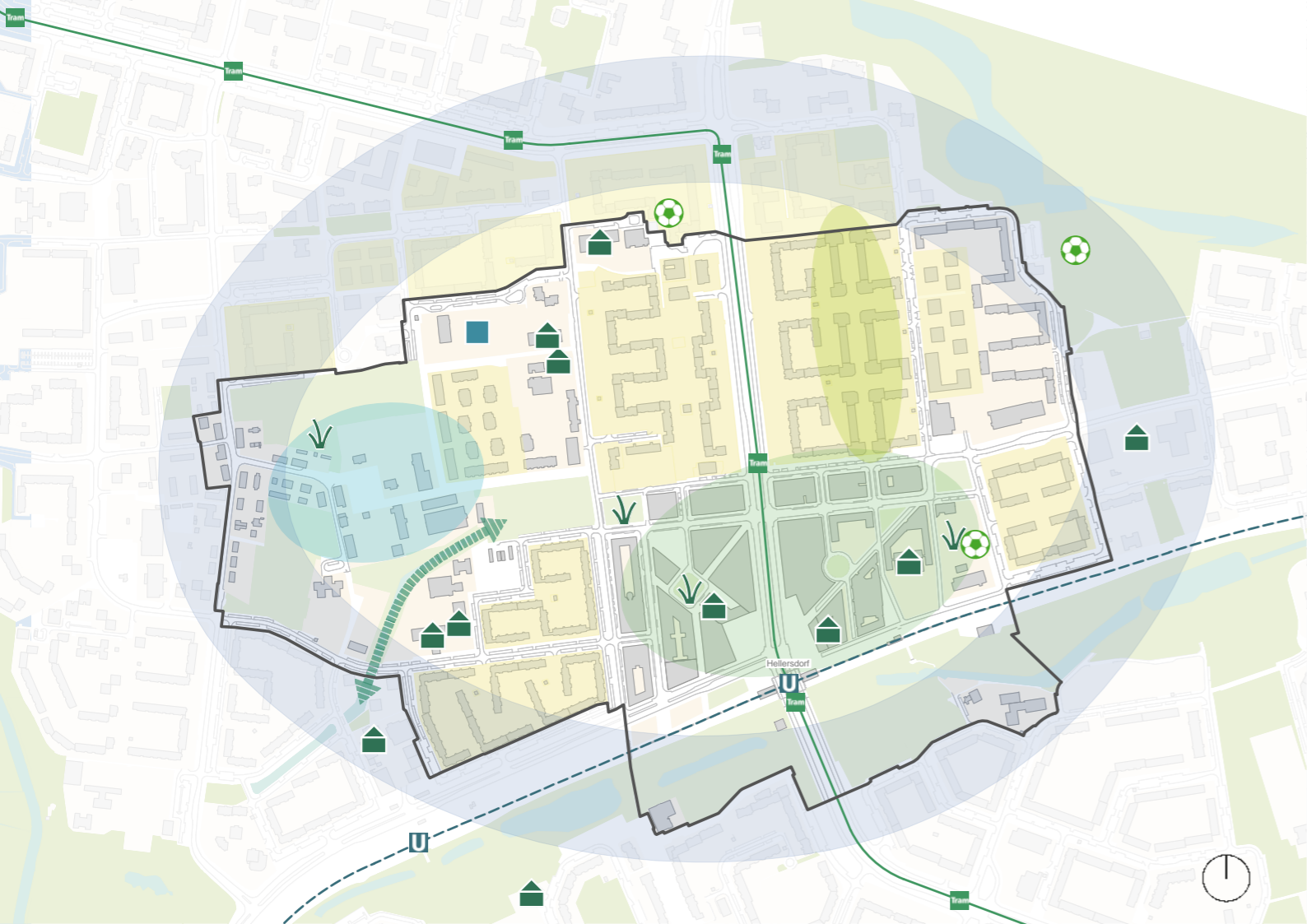
## Verkehr und Mobilität

Die U5 verbindet den Stadtteil direkt mit dem Berliner Zentrum, ergänzt durch Straßenbahn- und Buslinien. Wer zu Fuß unterwegs ist oder das Fahrrad nutzt, findet hingegen noch viel Verbesserungspotenzial. Die großen Verkehrsstrassen – Stendaler Straße, Hellersdorfer Straße und die U-Bahntrasse – wirken als starke Barrieren und erschweren die Verbindung zwischen den einzelnen Quartiersteilen sowie zu den angrenzenden Grünräumen. Gehwege und Straßenräume stammen teilweise noch aus den 1980er Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und Klimaanpassung. Auch die Orientierung im öffentlichen Raum – insbesondere zwischen Stadtteilzentrum und Stadtgut Hellersdorf – lässt sich deutlich verbessern.














## Grün, Umwelt und Stadtklima

Die Helle Mitte liegt inmitten großzügiger Landschaftsräume – Wuhletal, Hönower Weiherkette und Hellersdorfer Graben – und ist damit grundsätzlich gut mit Grün versorgt. Im dicht bebauten Stadtteilzentrum selbst sieht die Situation jedoch anders aus: Hier fehlen Schatten, Begrünung, Sitzmöglichkeiten und Ruhezonen. Einzelne Plätze wie der Kokoschkaplatz und der Peter-Weiss-Platz weisen erhebliche Gestaltungsdefizite auf. Zudem ist das Zentrum stark versiegelt – und damit besonders anfällig für sommerliche Hitze. Bis 2040 wird sich die Zahl der Hitzetage im Fördergebiet voraussichtlich nahezu verdoppeln. Maßnahmen zur Klimaanpassung – mehr Stadtgrün, Entsiegelung, eine bessere Regenwasserbewirtschaftung – sind deshalb ein zentrales Thema für die kommenden Jahre, von dem alle im Quartier profitieren.














11



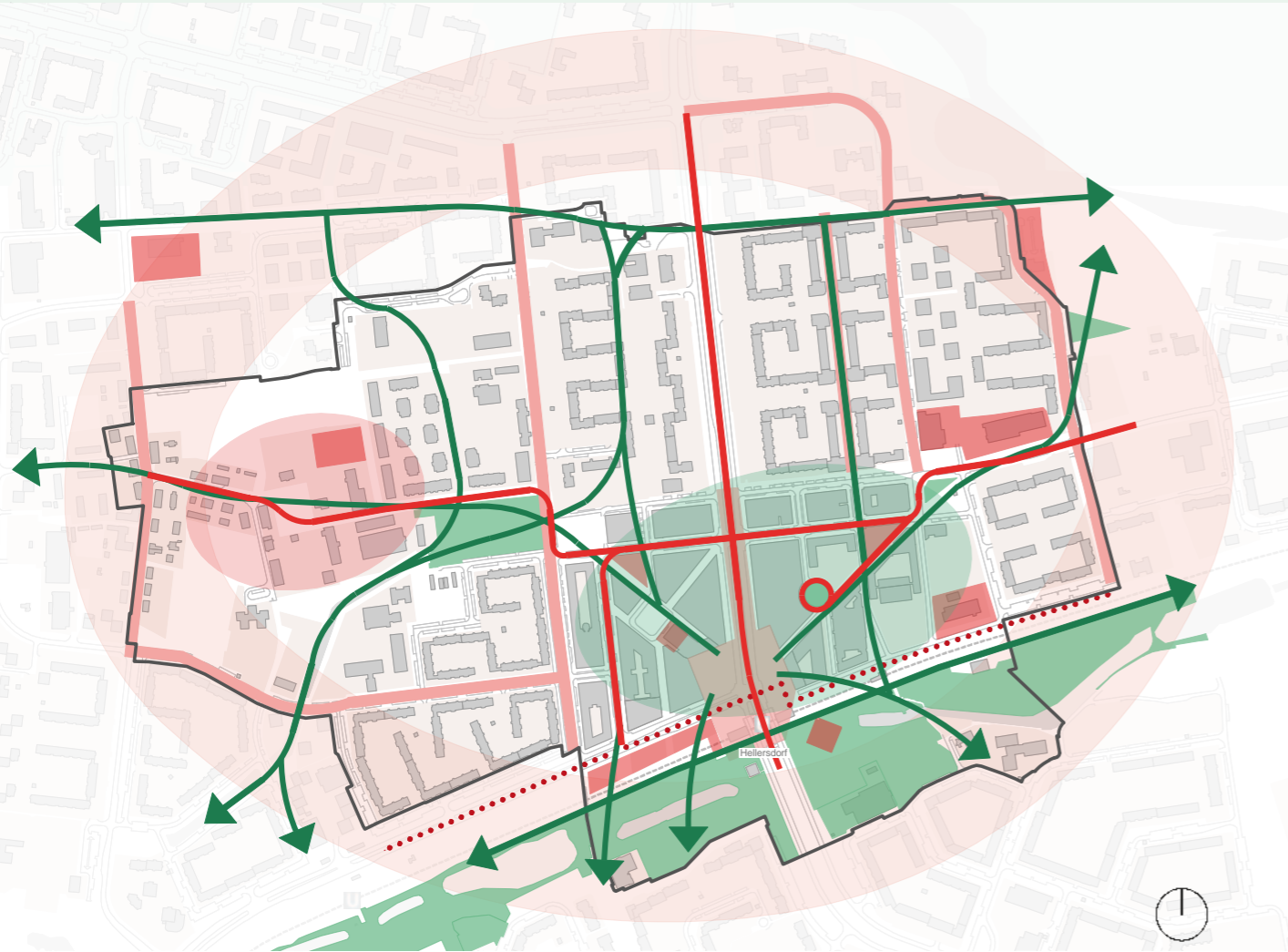
## Stärken & Potenziale

-  Zentrumsbereich Hella 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
-  Abgrenzung Fördergebiet

## Schwächen & Herausforderungen

-  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
-  äberwiegend ungenutztes Flachdachpotenzial für Dachbegrünung / Solarenergie
-  Ungesicherte Mietverhältnisse sozialer Einrichtungen
-  Straßenraum / Wege mit Handlungsbedarf
-  Öffentlicher Raum: hoher Versiegelungsgrad / monofunktionale Gestaltung
-  Ungenutztes bzw. untergenutztes Flächenpotenzial
-  Grünraum mit Aufwertungsbedarf (Durchwegung / Gestaltung)
-  Abgrenzung Fördergebiet

# LEITBILD UND ZIELE



## Städtebauliches und funktionales Leitbild

- Gesundheitsstandort Helle Mitte
  - Profilierung und Vernetzung
  - qualitative Verbesserung Einzelhandel / Gastronomie / Kultur
  - Verbesserung Aufenthaltsqualität
- Historisches Stadtgut Hellersdorf
  - denkmalgerechte Sanierung
  - Gezielte Ansiedlung von 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
- Abgrenzung Fördergebiet



Gesprächsformate: Workshops, Stadtteilrundgänge



## Das Leitbild: „Lebendiges Zentrum Helle Mitte - Gesundheit in Bewegung“

Aus der Analyse der Stärken und Schwächen, der Bedarfe und Potenziale des Gebiets wurde ein Leitbild formuliert. Es beschreibt, wohin sich die Helle Mitte entwickeln soll und leitet Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen ab.

### Stadtteilzentrum Helle Mitte

Die Helle Mitte ist ein modernes, multifunktionales und gut angebundenes Stadtteilzentrum. Wohnen, Arbeiten und Versorgen funktionieren hier nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege. Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsräume sind zu Fuß erreichbar. Dieses Profil soll in den kommenden Jahren gezielt gestärkt und weiterentwickelt werden, mit dem thematischen Schwerpunkt Gesundheit und Bewegung als Alleinstellungsmerkmal. Gesundheit meint hier mehr als Arztpraxen und Kliniken. Es geht um Vorsorge im weitesten Sinne: um Ernährung, Naturerfahrung, Sport, Bewegung, Bildung und Inklusion. Diese Themen sind bereits heute in sozialen Einrichtungen, Gemeinschaftsgärten und im öffentlichen Raum erlebbar - und sie sprechen alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten gleichermaßen an.

### Das Stadtgut Hellersdorf als zweiter Pol

Das historische Stadtgut Hellersdorf entwickelt sich zu einem Ort mit eigenem Charakter. Das denkmalgeschützte Ensemble bietet Raum für soziokulturelle und kleinteilig gewerbliche Angebote, die das Stadtteilzentrum sinnvoll ergänzen und das Quartier in seiner Vielfalt stärken.

### Gemeinsam gestalten

Die Entwicklung der Hellen Mitte ist keine Aufgabe, die allein von der Verwaltung bewältigt werden kann. Gewerbetreibende, soziale Träger, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Bewohnerschaft sind wichtige Akteure. Bestehende Netzwerke und Kooperationsstrukturen, wie der Zukunftskiez Hellersdorf oder der Campus Transferale der Alice-Salomon-Hochschule zeigen, dass dieses Engagement bereits gelebte Praxis ist. Diese Zusammenarbeit wird im Rahmen des Förderprogramms weiter ausgebaut und verstetigt.

## Die Handlungsfelder des Förderprogramms

Das Leitbild wird in vier Handlungsfeldern konkretisiert, aus denen sich die geplanten Maßnahmen ableiten. Ein fünftes Handlungsfeld fasst übergeordnete Querschnittsthemen zusammen.

### Einzelhandel und Zentrumsfunktion stärken

1

Das erste Handlungsfeld widmet sich der Stärkung von Einzelhandel und Zentrumsfunktion. Ziel ist es, die Helle Mitte als lebendiges Stadtteilzentrum zu profilieren, Leerständen aktiv entgegenzuwirken und ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Angebot zu fördern – ergänzt durch kleinteiliges Gewerbe im Stadtgut Hellersdorf.



### Sozialen und kulturellen Infrastruktur ausbauen

2

Das zweite Handlungsfeld befasst sich mit der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Bestehende Einrichtungen sollen gesichert, saniert und weiterentwickelt werden. Neue Angebote für Kinder, Jugendliche und Seniorinnen und Senioren sind ebenso geplant wie Orte der Begegnung, die unterschiedliche Generationen und Kulturen zusammenbringen.



### Grünflächen und Spielplätze qualifizieren

3

Im dritten Handlungsfeld geht es um Grünflächen und Spielplätze. Vorhandene Grünräume sollen aufgewertet, besser vernetzt und leichter erreichbar gemacht werden. Neue Spiel- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum sollen entstehen.



### Verkehr und Mobilität umweltgerecht organisieren

4

Das vierte Handlungsfeld widmet sich Verkehr und Mobilität. Straßenräume und Plätze sollen klimaangepasst und für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer attraktiver werden. Die Sicherheit auf Schulwegen, die Barrierefreiheit und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stehen dabei im Vordergrund.



### Baukultur, Klimaschutz und Kooperation stärken

Als übergeordnetes fünftes Handlungsfeld rahmen Baukultur, Klimaschutz und Kooperation alle weiteren Maßnahmen: Die städtebauliche Vielfalt des Gebiets soll behutsam weiterentwickelt werden, Klimaschutzziele konsequent mitgedacht und die Zusammenarbeit aller Beteiligten dauerhaft gestärkt werden.



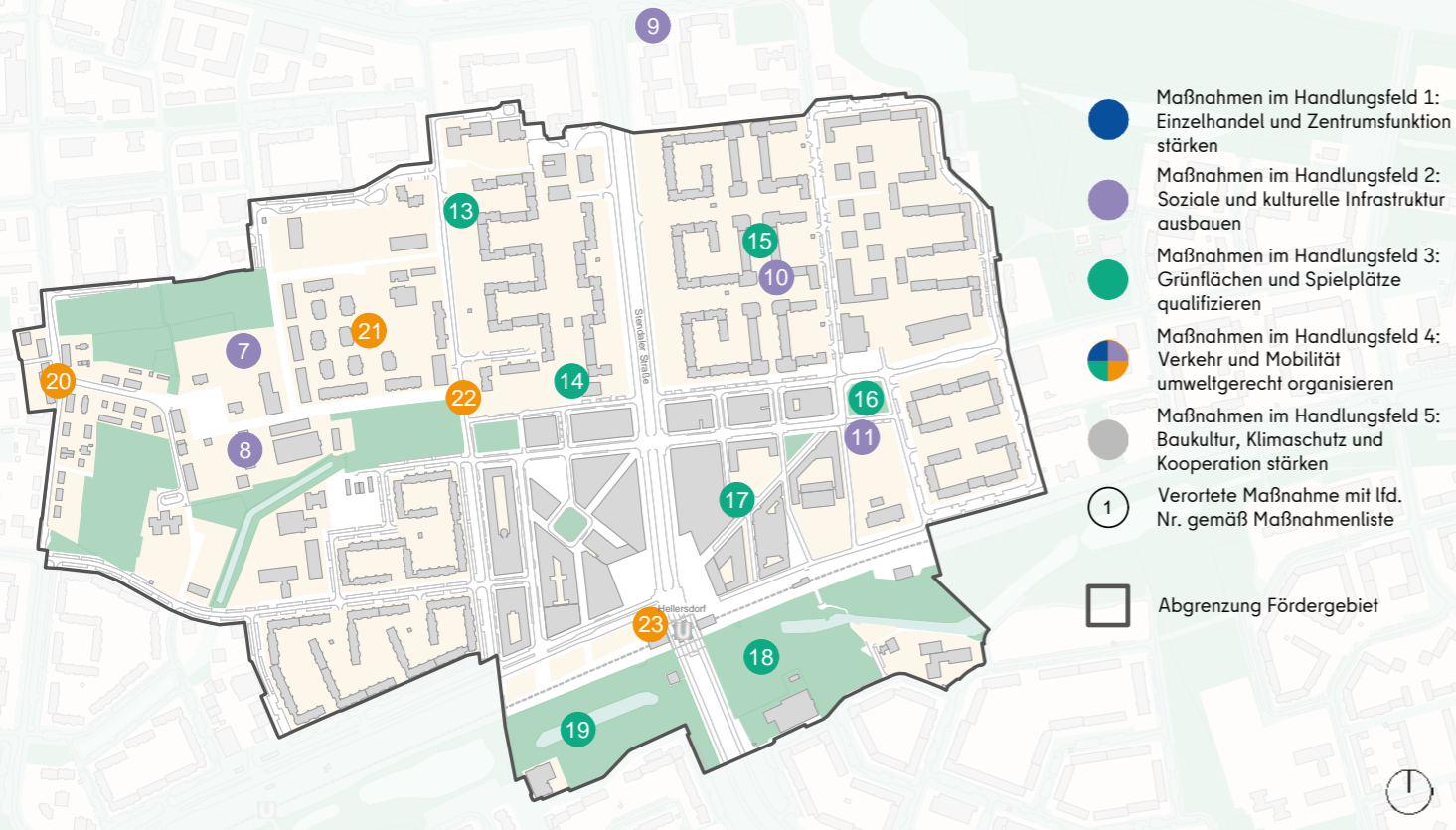
Das zukünftige Kunstscheune im Stadtgut Hellersdorf

Das Leitbild und die Entwicklungsziele sind der Kompass – die Maßnahmen sind der Weg in die Zukunft. Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket erarbeitet, das konkrete Vorhaben für alle vier Handlungsfelder sowie die übergeordneten Querschnittsthemen benennt. Insgesamt stehen für den gesamten Förderzeitraum von rund fünfzehn Jahren Mittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ mehrere Millionen Euro zur Verfügung. Die Maßnahmenliste umfasst Konzeptstudien, Netzwerkarbeit und Beteiligungsformate bis hin zu baulich-investiven Projekten wie der Sanierung von Gebäuden oder der Neugestaltung von Plätzen und Straßenräumen. Manche Maßnahmen können kurzfristig angepackt werden, andere brauchen mehr Vorlauf und sind mittel- oder langfristig geplant. Die vollständige Maßnahmenübersicht findet sich auf den folgenden Seiten.

Das Stadtgut Hellersdorf im Überblick (Sommer 2025)



# DIE MASSNAHMEN



## Maßnahmenübersicht

1

Handlungsfeld 1:  
Einzelhandel und Zentrumsfunktion stärken

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

2

Handlungsfeld 2:  
Soziale und kulturelle Infrastruktur ausbauen

- Maßnahmen verortet auf dem Plan:
- 7 Kultur- und Bildungshaus: Neubau Volkshochschule+; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 2/3
  - 8 Künstlerscheune: denkmalgerechte Sanierung / Umbau ehem. Scheune; Gut Hellersdorf, Baufeld 6, Haus 12
  - 9 JFE Hella-Klub: Energetische Sanierung und Freiflächengestaltung; Tangermünder Str. 2a
  - 10 Mehrgenerationenhaus "Buntes Haus": Energet. Optimierung, Barrierefreiheit; Hellersdorfer Prom. 14
  - 11 JFE Eastend Berlin: Fassadensanierung und HLS-Optimierung; Tangermünder Str. 127

- Maßnahmen nicht verortet / das ganze Gebiet betreffend:
- 12 Standortsuche, Herrichtung Kiezküche (mit Speisesaal)

3

Handlungsfeld 3:  
Grünflächen und Spielplätze qualifizieren

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

4

Handlungsfeld 4:  
Verkehr und Mobilität umweltgerecht organisieren

- 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 nicht verortet / das ganze Gebiet 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

5

Handlungsfeld 5:  
Baukultur, Klimaschutz und Kooperation stärken

- Maßnahmen nicht verortet / das ganze Gebiet 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

1

## Die Schlüsselmaßnahmen

Innerhalb des Gesamtpakets gibt es eine Reihe von Schlüsselmaßnahmen, die hohe Priorität genießen. Sie leisten einen besonders sichtbaren Beitrag zur Gebietsentwicklung, setzen wichtige Impulse und ziehen in vielen Fällen weitere Maßnahmen nach sich.

Im Handlungsfeld **Einzelhandel und Zentrumsfunktion** sind drei Vorhaben besonders wichtig. Ein Pop-Up-Store soll in einem leerstehenden Ladengeschäft eingerichtet werden und Raum für zeitlich begrenzte Nutzungen bieten – durch Start-ups, kreative Projekte oder kulturelle Initiativen. Parallel dazu wird ein kontinuierliches Standortmanagement mit Vor-Ort-Präsenz aufgebaut, das als Anlaufstelle für Gewerbetreibende, Eigentümerinnen und Eigentümer und Interessierte dient. Eine Zwischen- und Mehrfachnutzungsagentur soll darüber hinaus dabei helfen, leerstehende Flächen besser zu koordinieren und einer Nutzung zuzuführen.



2

Im Handlungsfeld **soziale und kulturelle Infrastruktur** steht ein besonders ambitioniertes Vorhaben im Mittelpunkt: der Neubau eines Kultur- und Bildungshauses, das Volkshochschule, Bibliothek, Musikschule und Jugendkunstschule unter einem Dach vereint. Es soll als sichtbarer Leuchtturm der Gebietsentwicklung wirken und ein neues kulturelles Zentrum für den gesamten Stadtteil werden. Daneben sind die energetische Sanierung und Freiflächengestaltung der Jugendfreizeiteinrichtung Hella-Klub sowie die Fassadensanierung der JFE Eastend geplant.



3

Im Handlungsfeld **Grünflächen und Spielplätze** ist die Neugestaltung des Kokoschkaplatzes die zentrale Maßnahme. Der Platz weist heute erhebliche Gestaltungsdefizite auf und soll zu einem attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsort im Herzen des Zentrums werden.



4

Im Handlungsfeld **Verkehr und Mobilität** bildet zunächst ein übergeordnetes Konzept für den öffentlichen Raum und die Quartiersmobilität die Grundlage für weitere Maßnahmen. Darauf aufbauend ist die Gestaltung attraktiver Wegeverbindungen mit integrierten Bewegungsangeboten geplant. Der Alice-Salomon-Platz soll entsprechend dem bereits entschiedenen Wettbewerbsergebnis umgestaltet und aufgewertet werden. Und die Kastanienallee zwischen Hellersdorfer Straße und Zossener Straße wird klimagerecht umgestaltet.



5

Zwei **übergeordnete Schlüsselmaßnahmen** rahmen das gesamte Programm: Ein **integriertes Klimaschutzkonzept** soll Einsparpotenziale im Quartier systematisch ermitteln und konkrete Klimaschutzmaßnahmen vorbereiten. Ein **Kommunikationskonzept** sorgt dafür, dass die Bewohnerschaft und alle lokalen Akteure über den Entwicklungsprozess informiert bleiben und sich aktiv einbringen können.



## Der Gebietsfonds

Das Programm „Lebendige Zentren“ bietet nicht nur Raum für große bauliche Projekte. Es ermöglicht auch, eigene Ideen für das Quartier zu entwickeln und umzusetzen. Dafür steht der Gebietsfonds zur Verfügung.

Mitmachen können alle, die im Fördergebiet aktiv sind oder einen direkten Bezug dazu haben: Privatpersonen, Gewerbetreibende, Vereine, soziale Einrichtungen oder Kulturschaffende. Das Projekt muss dem Gemeinwohl dienen, das nachbarschaftliche Miteinander stärken und im Fördergebiet umgesetzt werden. Eigentümerinnen oder Eigentümer müssen zugestimmt haben. Die Hälfte der Kosten ist durch eigene Mittel der Antragstellenden zu decken.

### Welche Ideen können gefördert werden?

- Aktivierungs- und Marketingaktionen – etwa Straßenfeste, saisonale Veranstaltungen oder andere Formate, die Menschen zusammenbringen und das Quartier beleben.
- Projekte zur Verschönerung des öffentlichen Raums – zum Beispiel Pflanzaktionen, Kunstprojekte oder Maßnahmen zur Pflege des Umfelds sowie zur Erhöhung von Sicherheit und Sauberkeit.
- Kleinere bauliche Maßnahmen und Investitionen an Gebäuden – etwa Sitzgelegenheiten und Markisen an Geschäften, barrierefreie Zugänge oder kleine Schritte zur energetischen Sanierung oder Entsiegelung. Voraussetzung ist die Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Über die Vergabe der Fördermittel entscheidet ein lokales Gremium, in dem Vertreterinnen und Vertreter aus dem Quartier mitwirken. Bei der Auswahl spielen Aspekte wie die Stärkung des Gemeinwohls und des gesellschaftlichen Zusammenhalts, die Aktivierung der Nachbarschaft, die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die geschichtliche, künstlerische, städtebauliche oder klimatische Bedeutung des Projekts eine Rolle.

Das Verfahren wird durch das im Auftrag des Bezirkes arbeitende Standortmanagement Helle Mitte begleitet. Seine weiteren Aufgaben sind die Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden, die Beratung zu Geschäftsansiedlungen und Zwischennutzungen sowie die Entwicklung von Formaten zur Belebung des Zentrums.

Die Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG ist als „Gebietsbeauftragte“ tätig und unterstützt den Bezirk bei der strategischen Planung und Abwicklung der Fördermaßnahmen, wirkt an Beteiligungsprozessen mit und übernimmt die übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit. Beide Akteure sind vor Ort präsent und arbeiten eng vernetzt miteinander sowie mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung und den lokalen Akteuren zusammen.



# IMPRESSUM

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
IV C Städtebauförderung / Stadterneuerung  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
E-Mail: Dagmar.Kappel@SenStadt.Berlin.de

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt / Städtebauförderung  
Premnitzer Straße 4, 12681 Berlin  
E-Mail: Staedtebaufoerderung@ba-mh.berlin.de

Gebietsbeauftragte Lebendiges Zentrum Helle Mitte  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
E-Mail: LZ-Helle-Mitte@planergemeinschaft.de

Layout  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Fotos / Plangrafik  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, sofern nicht anders gekennzeichnet

Stand  
Mai 2026



Hier finden Sie die Langfassung als Download  
ISEK Helle Mitte - Zukunft für ein Stadtteilzentrum

[www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/staedtebaufoerderung/artikel.1475559.php](http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/staedtebaufoerderung/artikel.1475559.php)



## HELLEUM der Ort des forschenden Lernens

Das Kinderforschungszentrum HELLEUM in Berlin-Hellersdorf ist ein einzigartiger Ort des forschenden Lernens. Es bietet ein breites Programm für Groß und Klein. Vormittags finden hier Workshops für Kinder statt, nachmittags Arbeitsgemeinschaften und offene Angebote für die ganze Familie. In den Ferien werden zusammen mit den offenen Nachmittagsangeboten Workshops für Hortgruppen durchgeführt. Für Lehr-, pädagogische und angehende Fachkräfte gibt es Fortbildungen und offene Tüfteltage.

Träger des Kinderforschungszentrums HELLEUM ist das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf. Dem Lenkungsgremium gehören das Bezirksamt, die Alice-Salomon-Hochschule Berlin und die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie an.

Mehr unter: <https://helleum-berlin.de>

