

Fördergebiet „Lebendiges Zentrum Helle Mitte“

Überblicksdarstellung

9. März 2026

Auftragnehmende

Planergemeinschaft
für Stadt und Raum eG

Auftraggebende

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin

plg

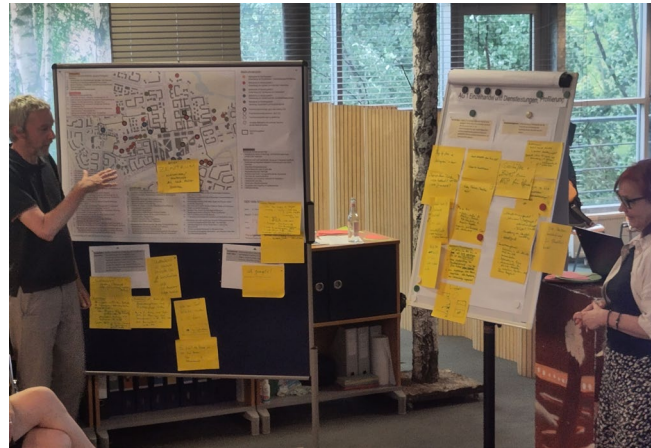
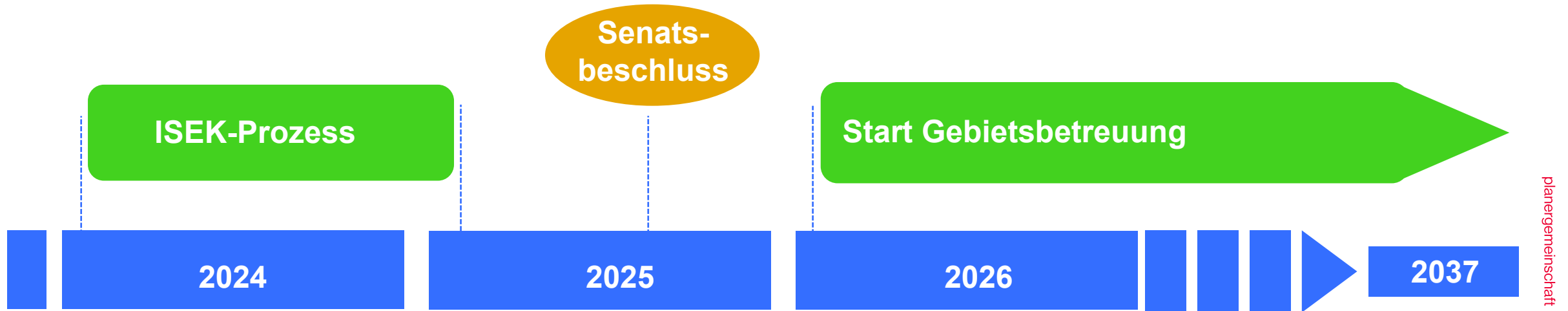
Übersicht

1. Der bisherige Prozess
2. Eckpunkte zum Fördergebiet Helle Mitte
3. Geplante Maßnahmen
4. Projekte/Maßnahmen aus den Programmjahren 2025 und 2026
5. Schwerpunkt Stadtgut Hellersdorf

Der bisherige Prozess

01

Der bisherige Prozess



Eckpunkte zum Fördergebiet Helle Mitte

02

Rahmenbedingungen

Städtebaufördergebiete

- bieten besondere Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten
- haben Inhaltliche Schwerpunkte (ISEK als Grundlage)
- sind räumlich definiert (Gebietskulisse)
- sind zeitlich befristet
- haben ein eigenes Budget

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Rechtliche Rahmenbedingungen (LHO, BauGB)
- eine Vielzahl an Akteuren / Belangen



Die Gebietsbeauftragte – Unser Team



Udo Dittfurth

Projektleitung

+49 30 885914-31

LZ-Helle-Mitte@planergemeinschaft.de



Paul-Martin Richter

Stellvertr. Projektleitung

+49 30 885914-41

LZ-Helle-Mitte@planergemeinschaft.de



Kim Larissa von Appen

Projektmitarbeit

+49 30 885914-42

LZ-Helle-Mitte@planergemeinschaft.de

Gebietsbeauftragte: ab Anfang 2026

Standortmanagement: ab Frühjahr 2026

Aufgaben Gebietsbeauftragte

- Unterstützung bei der strategischen Planung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme, Berichterstattung etc.
- Unterstützung der verwaltungsinternen fachübergreifenden Abstimmung
- Unterstützung der Fachämter bei der Abwicklung einzelner Fördermaßnahmen
- Unterstützung der öffentlichen Beteiligung bei Einzelmaßnahmen
- Übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Tag der Städtebauförderung
- Federführung: SenStadt, Stadtentwicklungsamt

Abstimmung

Zusammenarbeit



Vor-Ort-
Ansprechbarkeit

Aufgaben Standortmanagement

- Zusammenarbeit mit Akteuren vor Ort (Fokus: Gewerbetreibende)
- Monitoring Gewerbeflächenentwicklung
- Beratung zu Ansiedelungen und Zwischennutzungen
- Entwicklung eigener Formate zur Belebung der Hellen Mitte, z.B. Oster-/Weihnachtsaktion, Unterstützung der Baustellenkommunikation
- Organisation und Durchführung des Gebietsfonds
- Federführung: Wirtschaftsförderung

Städtebauliches Leitbild

Das Leitbild ist ein Orientierungsrahmen: Es beschreibt, wohin sich die Helle Mitte entwickeln soll – und leitet daraus Handlungsfelder und konkrete Projekte/Maßnahmen ab













Lebendiges Zentrum Helle Mitte - Gesundheit in Bewegung

- Helle Mitte als Multifunktionales, gut angebundenes Stadtteilzentrum
- „Stadt der kurzen Wege“: Wohnen, Versorgung, Arbeiten sowie Bildung/Freizeit/Erholung gut erreichbar
- Profil: Gesundheit & Bewegung als thematischer Schwerpunkt
- Verankert durch Angebote vor Ort (Handel/Dienstleistungen) und Institutionen (ASH, Rahel-Hirsch-OSZ, Rathaus/Verwaltung, viele weitere Einrichtungen)
- Kooperative Entwicklung: Bezirk, Eigentümer, öffentliche Institutionen, Zivilgesellschaft

Städtebauliches Leitbild

Lebendiges Zentrum
Helle Mitte –
Gesundheit in Bewegung



-  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
-  Abgrenzungsvorschlag LZQ-Kulisse

Vier Maßnahmenswerpunkte im Fördergebiet

Querschnittsziele Gebietsentwicklung:

- Baukultur, Gestaltqualität fördern
- Nutzungsstruktur weiterentwickeln
- Steuerung und Kooperation



Stadtgrün, Klimaschutz und Klimaanpassung



Mobilität, Verkehr



Soziale und kulturelle Infrastruktur



Lokale Wirtschaft, Kooperation, Aktivierung

Geplante Maßnahmen

03

Geplante Maßnahmen

Die mit dem ISEK beschlossenen Maßnahmen werden im Zuge der Projektanmeldung und der Umsetzung weiter konkretisiert.

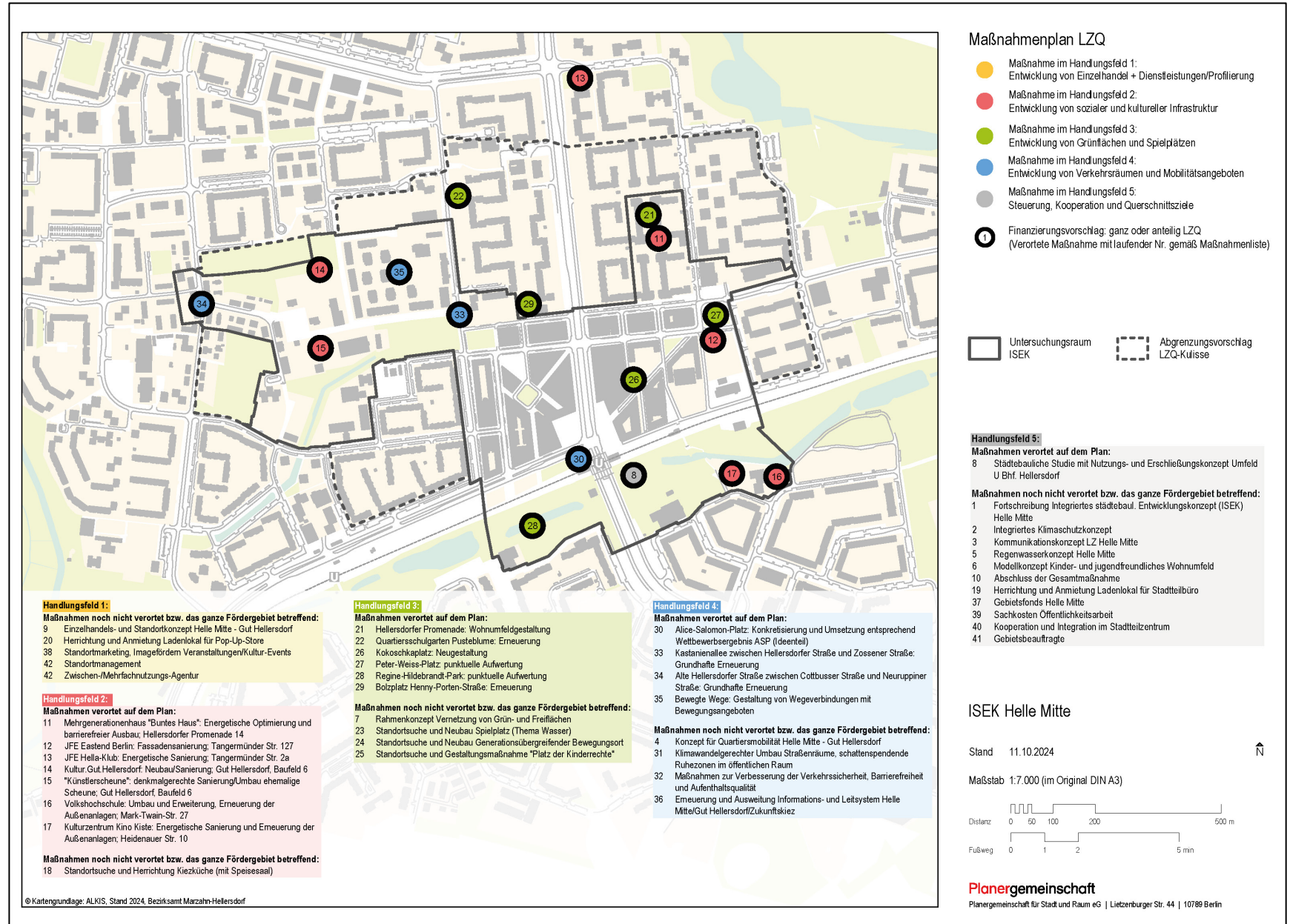
Für jede Einzelmaßnahme stellt der Bezirk einen **Förderantrag** für das Folgejahr im Rahmen der mehrjährigen Finanzierungslogik (Zuordnung 1 Programmjahr: 7 Haushaltsjahre)

Es gibt **Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten** (je nach Maßnahme und Projektstand).

Umsetzung abhängig von **verschiedenen Faktoren**:

- Mitwirkung von Kooperationspartnern,
- Finanzierungszusagen/Fördermittelbewilligung
- Ausschreibungsergebnisse (Planungs-/Dienstleistungsbüros, Baufirmen),
- Personalkapazitäten der zuständigen Fachämter

Beschlossenes Tableau: alle Maßnahmen im Programm LZ



Beispielhaft ausgewählte Maßnahmen

34	Pop-Up-Store	Ausbau, Ausstattung + Miete für Pop-Up-Store; geeignete Fläche muss erst verhandelt und durch den Eigentümer bzw. i.A. des Standortmanagements ggf. baulich hergerichtet werden; temporäre Nutzung durch besondere gewerbliche Akteure und/oder Kooperationen mit soziokulturellen Akteuren
17	JFE Eastend, Fassadensanierung; Tangermünder Str. 127	Energetische Sanierung der Stahl-Glas-Fassade, Fassadengestaltung, Prüfung Möglichkeiten der Fassadenbegrünung/ Klimawand, Optimierung Lärmschutz, Optimierung HLS
45	Kokoschkaplatz: 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
4	Konzept für Quartiersmobilität	Untersuchung verkehrslenkender und verkehrsmindernder Maßnahmen mit den möglichen Vertiefungsschwerpunkten Barrierefreiheit, Lieferverkehr, Schulwegsicherung sowie neue Mobilitätsangebote; Fokusgebiete: Gut Hellersdorf, Kastanienallee, Janusz-Korczak-Straße, Stendaler Straße und Umfeld Kokoschkaplatz
61	Gebietsfonds Helle Mitte	Aktivierung lokaler Akteure, Unterstützung von kleinteiligen Projekten von Gewerbetreibenden, Trägern, Anwohnenden, Eigentümern), 50%iger Zuschuss, jährlicher Aufruf

Projekte/Maßnahmen aus den Programmjahren 2025 und 2026

04

Jährliche Mittelanmeldungen für Einzelprojekte



Anmeldungen PJ 2026

Finanzierungszusagen liegen vor,
Umsetzung ab 2026

- 1 Kultur- und Bildungshaus/Neubau Volkshochschule+: Machbarkeitsstudie (Kooperationsprojekt GESOBAU)
- 2 Künstlerscheune/ Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude: anteilige Planung ab BPU und bauliche Umsetzung (Kooperationsprojekt GESOBAU)
- 5 Erneuerung Quartiersschulgarten Pustblume: Planung und bauliche Umsetzung
- 6 Neugestaltung Kokoschkaplatz: Planung bis BPU

Maßnahmen das gesamte Fördergebiet betreffend:

- 3 Kommunikationskonzept
- 4 Sachkosten Öffentlichkeitsarbeit: Gebietszeitung

Finanziert durch „Europa im Quartier / Baufonds“:

- 7 Neugestaltung Alice-Salomon-Platz, Planung ab 2026,
- 8 bauliche Umsetzung ab 2027 / 2028

Anmeldungen PJ 2025

„Startermaßnahmen 2026“,
Finanzierungszusagen liegen vor

- Standortmanagement (Ausschreibung in Vorbereitung)
- Gebietsfonds (Abwicklung über Standortmanagement)
- Imagefördernde Kulturevents (z.B. Kinderfest, Classic Open Air, Ausbildungs-/Job-Messe ...)

Anmeldungen PJ 2027

in Vorbereitung, Frist 31. März,
Projekte in Abstimmung, z.B.

- Anmietung Vor-Ort-Büro (ab 2027)
- Anmietung Pop-Up-Store (ab 2027)
- Mobilitätskonzept (ab 2027/28)
- Neubau Bildungshaus, Planung bis BPU (ab 2027/28)
- Klimaschutzkonzept (ab 2028)
- Neugestaltung Kokoschkaplatz, bauliche Umsetzung (ab 2028/29)

Gebietsfonds ab 2026

Mit dem Gebietsfonds besteht die Möglichkeit, sich die Kosten für kleinere Projekte und Aktionen mit einem Anteil von bis zu 50% bezuschussen zu lassen.

Welche Ideen können gefördert werden?

- Aktivierungs- und Marketingaktionen, öffentlich zugängliche Veranstaltungen für die Nachbarschaft
- Kunstprojekte, Projekte zur Verschönerung des öffentlichen Raums
- Kleinere bauliche Maßnahmen und Investitionen an Gebäuden

Wie erfolgt die Förderung?

- Mitmachen können alle, die in der Helle Mitte etwas gestalten wollen: Firmen, Institutionen, Privatleute
- Die beantragten Projekte müssen mindestens zu 50% aus privaten Mitteln finanziert werden
- Das Projekt muss im Fördergebiet Helle Mitte stattfinden und dort umgesetzt werden

Schwerpunkt Stadtgut Hellersdorf

05

Entwicklungsperspektiven für das Stadtgut

Rahmenbedingungen und Ziele

- Stadtgut Hellersdorf als **imagebildender Ort**: Ergänzung statt Konkurrenz zur Hellen Mitte
- GESOBAU als **strategischer Partner** für das Wohnen und die gewerbliche, soziale und kulturelle Entwicklung im Gebiet
- Städtebauförderung schafft **Finanzierungsvoraussetzung** und langfristige Sicherheit
- **Kultur und Bildung stärken**: Neubau Volkshochschule („Kultur- und Bildungshaus“) und Sanierung / Ausbau Haus 12 als Atelierwerkstätten („Kunstscheune“)
- Zusatznutzen: Neue VHS im Stadtgut Hellersdorf würde **Schulstandort** an der Mark-Twain-Straße freimachen

Aber: der gemeinsame Planungsprozess startet erst, Unwägbarkeiten gibt es immer, Änderungen sind möglich!

VHS-Standort und Kulturscheune (unten)



Phasen gesamt		Lage	Fläche in m ²
Haus 1	Gutshaus	EG/OG	481
Haus 4	Schafstall	EG OG	698 737
Haus 5	Neubau	EG/OG	426
Haus 6	Schmiede	EG OG	186
Haus 7	Pferdestall	EG OG	293 477
Haus 9	Geräteschuppen	EG	169
Haus 13	Neubau	EG OG	627 623
Fläche			4.716
Haus 8	Maschinenhaus	EG OG	168 184
Haus 10	Kuhstall	EG	520
Haus 11-1	Speicher	EG/OG/DG	1.139
Haus 11-2	Neubau	EG/OG/DG	556
Haus 12	Lehmstall	EG Galerie	571 58
Haus 2/3	Neubau	EG/OG	3.660
Fläche			11.572

Weitere Schritte

Mit der Aufnahme in das ISEK ergibt sich ein „**Gelegenheitsfenster**“ für weitere Planungs- und Umsetzungsschritte am Standort Stadtgut Hellersdorf.

Schrittweise sollen folgen:

- **Raum- und Bedarfsprogramm** für die VHS konkretisieren durch Amt für Weiterbildung und Kultur
- **Finanzierungsmodelle** zur langfristigen Nutzung und Absicherung der Mietkosten entwickeln durch Amt für Weiterbildung und Kultur und GESOBAU
- **Personalkapazitäten** für den VHS-Standort sicherstellen durch Amt für Weiterbildung und Kultur
- **Planung für den Neubau Kultur- und Bildungshaus** vorantreiben durch GESOBAU
- **Kunstscheune sanieren und ausbauen** durch GESOBAU
- **Nachnutzung und Finanzierung** der Ertüchtigung der bisherigen VHS für Schulzwecke klären
- Prüfen, ob weitere Maßnahmen als **Kooperationsprojekte** realisiert werden können

Dankeschön!

Gibt es Rückfragen?

Was sind aktuelle Themen im Anwohnerbeirat?

Was gibt es für (gemeinsame) Termine bzw. Themen?

Wie wollen wir uns künftig austauschen?

Kontaktieren Sie uns

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Telefon: (030) 885 914-0

E-Mail: LZ-Helle-Mitte@planergemeinschaft.de