

## ISEK Helle Mitte - Öffentliche Veranstaltung

Stadtspaziergang zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

### Dokumentation

22. März 2024, 13 bis 16 Uhr,

Stadtgut Hellersdorf – Baukasten, Riesaer Str. 2, 12627 Berlin

### Ablauf

TOP 1 Begrüßung

TOP 2 Rundgang, Statements

TOP 3 Diskussion, Fragen und Feedback

TOP 4 Ausblick, Get together

Moderation: Dirk Spender, Planergemeinschaft

Die Präsentation zur Veranstaltung sowie die Dokumentation finden Sie online unter: [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de)

> Projektübersicht > Projekte aus Marzahn-Hellersdorf > ISEK Helle Mitte

### Zusammenfassung

Für das Stadtteilzentrum Helle Mitte wird gegenwärtig im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, federführend durch das Stadtentwicklungsamt, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK - erarbeitet. Der Untersuchungsraum umfasst das Stadtteilzentrum rund um den Alice-Salomon-Platz bis zum historischen Stadtgut Hellersdorf. Es sollen Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen ermittelt werden, die eine positive Entwicklung der Hellen Mitte in Gang setzen können. Die Erarbeitung des Konzepts erfolgt fachübergreifend im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf im Laufe des Jahres 2024. Akteure im Quartier sind aufgerufen, sich mit ihren Anregungen und ihrer Kenntnis der lokalen Gegebenheiten in den Prozess einzubringen. Das ISEK ist Grundlage für die Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere und die Umsetzung von Maßnahmen

Der Stadtspaziergang am 22. März stellt den Auftakt der öffentlichen Beteiligung zum ISEK-Prozess dar. Er setzt den Fokus auf die Verbindung zwischen Stadtgut Hellersdorf und dem Stadtteilzentrum. Eingeladen sind Bürgerinnen und Bürger, ebenso wie Fachverwaltungen, Wohnungswirtschaft, Gewerbetreibende, das Quartiersmanagement und soziale Träger vor Ort.

### TOP 1 Begrüßung

Frau Bezirksstadträtin Heike Wessoly begrüßt die rund 50 Teilnehmenden, die trotz Regenwetter zum Stadtspaziergang gekommen sind.

Sie ordnet die städtebaulichen und funktionalen Besonderheiten der Hellen Mitte als Stadtteilzentrum ein. Demnach steht die Helle Mitte seit Beginn der Planungen in den frühen 1990er Jahren für das noch fehlende Hellersdorfer Zentrum im Fokus kommunaler Politik. Für die Hellersdorferinnen und Hellersdorfer ist sie seit Ende der 1990er Jahre ein wichtiger Versorgungs- und Bildungsstandort. Dennoch ist die Helle Mitte unvollendet. Ein langanhaltendes öffentliches und privates Engagement, das Zentrum weiter zu entwickeln erfolgte lange Zeit unter Rahmenbedingungen eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten des Bezirks, starker Konkurrenz von neuen Einzelhandelsstandorten im Umfeld und sich verändernder Kaufgewohnheiten. Mit der Entwicklung des Stadtguts Hellersdorf durch die GESOBAU als kommunale Wohnungsbaugesellschaft und dem Neubau der Alice-Salomon-Hochschule kommt wieder Schwung in die Entwicklung der Hellen Mitte. Gleichzeitig steigt der Druck auf die Anpassung des öffentlichen Raums und die sozialen Infrastrukturen.

Die Entwicklung ist noch nicht zum Abschluss gekommen. Viele baulich-investive Maßnahmen warten noch, um die Helle Mitte als attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten weiter zu entwickeln, darunter auch die Anpassung an den Klimawandel und die Anbindung an die angrenzenden Landschaftsräume. Das historische Stadtgut soll sich als neuer Identifikationsort in diese Entwicklung einfügen.

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit anschließender Städtebauförderkulisse ist das geeignete Instrument, um die künftigen Ziele und Investitionen mit möglichst vielen Beteiligten abzustimmen, Prioritäten zu setzen und Finanzierungsquellen zu identifizieren. Für das Gelingen bedarf es weiterhin gemeinsamer Anstrengungen von Bezirk, Planern, Privatwirtschaft und Stadtgesellschaft. Hinweise und Anregungen sind gefragt, ebenso wie Engagement.

Frau Wessoly dankt den Verantwortlichen für die Vorbereitung und wünscht allen Teilnehmenden eine erkenntnis- und ergebnisreiche Veranstaltung.

## TOP 2 Rundgang, Statements

Circa 50 Personen folgen der Einladung zum Rundgang durch das künftige Fördergebiet. Die Teilnehmenden werden über die Ziele des ISEKs und den Stand der Bearbeitung informiert. Entlang der Laufroute berichten lokale Akteure und Fachverwaltungen über einzelne Handlungsbedarfe und konkrete Vorhaben, insbesondere die GESOBAU zum Stadtgut Hellersdorf. Aufgrund des einsetzenden Regens wird der Rundgang abgekürzt.

Im Baukasten Riesaer Straße 2 wird der Rundgang virtuell durch eine bebilderte Präsentation fortgesetzt. Dazu äußern sich auch die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter jeweils zuständiger Fachverwaltungen.

Zuvor heißt Ralf Protz vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. die Gäste im Baukasten willkommen. Der Baukasten war der erste Neubau im modernen Stadtteilzentrum Helle Mitte und von jeher ein Ort der Begegnung und des Austauschs. Heute beherbergt er zudem Angebote der außerschulischen Bildung. In diesem Kontext bietet Herr Protz die Kooperation des Kompetenzzentrums bei der Begleitung der Entwicklung der Hellen Mitte an. Vor dem Hintergrund des steigenden sozialen Drucks in den umliegenden Wohnsiedlungen ist für ihn ein funktionierendes und lebendiges Stadtteilzentrum von essenzieller Bedeutung. Hierfür bietet das ursprüngliche städtebauliche Konzept der Nutzungsmischung für das Hellersdorfer Zentrum nach wie vor gute Ansatzpunkte, auch wenn sich die Rahmenbedingungen seitdem verändert haben.

Zu den im weiteren Verlauf der Veranstaltung diskutierten Themen gehören:

#### Funktion des Stadtteilzentrums als Versorgungsstandort

Frau Rüdiger von der bezirklichen Wirtschaftsförderung verweist auf die im vergangenen Jahr erarbeitete Gewerbeflächen- und Leerstandsanalyse in der Hellen Mitte. Demnach ist ein Trading-Down im Stadtteilzentrum nachweisbar. Das heißt, die Angebotsbreite und -vielfalt als Versorgungsstandort geht immer mehr verloren. Leerstand jedoch ist – gemessen an der ermittelten Quote – kein strukturelles Problem. Dieser konzentriert sich weitgehend auf das Marktplatz Center. Die Kooperation mit dem neuen Center Management ist daher von großer Bedeutung. Die Entwicklung des historischen Stadtguts sollte in einer Weise gesteuert werden, dass sie das Angebotsspektrum der Hellen Mitte künftig optimal ergänzt, anstatt zu konkurrieren. Inhaltlich setzt die Wirtschaftsförderung für die gemeinsame Entwicklung von Stadtteilzentrum und Gut Hellersdorf auf die Standortfaktoren Gesundheit, Bildung und Verwaltung.

#### Städtebau, Baulücken

Frau Brandt vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, erläutert grob die beschlossenen Bebauungspläne für die Helle Mitte (XXIII-7) und für das Gut Hellersdorf (10-45). Sie stellen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung der Gebiete dar.

Für den B-Plan Helle Mitte steht die Sicherung des Stadtteilzentrums im Vordergrund. Das urbane Zentrum soll aus einer kerngebietstypischen Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gewerberäumen, Verwaltungsbauten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen und Grünflächen bestehen. Es gibt noch einige freie Baufelder (größtenteils in privatem Eigentum), die entsprechend den Richtlinien des B-Plans XXIII-7 entwickelt werden können. Ggf. können hier Kooperationsprojekte im Rahmen des ISEKs entstehen.

Das historische Gut Hellersdorf soll laut B-Plan städtebauliche gesichert werden und die denkmalgeschützten Gebäude einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Identitätsstiftende Charakter ist zu erhalten und weiterzuent-

wickeln. Die Flächen des Gutsbereiches werden 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. Einzelhandelbetriebe hingegen sind im Gut Hellersdorf aufgrund der Nähe zum Zentrum Hellen Mitte ausgeschlossen um dieses nicht zu schwächen. Ausnahme bilden Einzelhändler welche vor Ort produzieren.

### Stadtgut Hellersdorf

Herr Kautz von der Wohnungsgesellschaft GESOBAU informiert zum gegenwärtigen Stand der Arbeiten im Stadtgut. Das denkmalgeschützte Ensemble soll zu einem Treffpunkt und Identifikationszentrum des neu errichteten Wohnquartiers in direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Helle Mitte werden. Die besonderen Anforderungen an Denkmalschutz und insbesondere die Finanzierung stellte das Unternehmen zuletzt vor große Herausforderungen bei der Entwicklung des Guts. Demnach erfolgt der Baufortschritt etwas langsamer als ursprünglich gedacht. Derzeit sind die Konditionen wieder etwas günstiger und die Planungen nehmen wieder Fahrt auf. Das Gut Hellersdorf soll zu einem autoarmen Quartier entwickelt werden. Aktuell wird unter anderem eine Quartiersgarage gebaut. Die denkmalgeschützten Gebäude sollen in den kommenden Jahren für überwiegend gewerbliche Nutzungen hergerichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählen etwa ein Hofladen, ein Bistro und kleinteiliges Kulturgewerbe. Auch der Gutsgarten soll erhalten bleiben. Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung wird mit dem Bezirk auch über die mögliche Nutzung durch soziokulturelle Angebote gesprochen.

### Soziale Infrastruktur

Herr Richter vom ISEK-Erarbeitungs-Team der Planergemeinschaft leitet den Themenblock dahingehend ein, als dass am Beispiel der sozialen und kulturellen Infrastruktur das Funktionsprinzip eines ISEKs als Instrument der Stadtentwicklung besonders deutlich wird. Komplexe Planungsprozess sind Herausforderung und Chance zugleich: Ein ISEK ist dann erfolgreich, wenn eine Planung, die möglichst viele unterschiedliche Belange integriert, anschließend auch umgesetzt wird. Die ISEK-Erarbeitung erfordert ein hohes Maß an Kommunikation mit den Betroffenen und der Betroffenen untereinander. Dazu zählen, neben den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers, die Fachämter und die Träger von Einrichtungen, die ihre Bedarfe, Ziele und Vorhaben artikulieren und in Einklang bringen müssen. Schließlich müssen die für den Bau zuständigen Stellen einbezogen werden. Trotz aller wichtigen Bedarfe an Kita- und Schulplätzen, zur Erneuerung vorhandener Einrichtungen und der Ergänzung benötigter Angebote bedarf es hier auch ein Stück weit einer Abschätzung des Machbaren.

Frau Kokel vom Jugendamt nennt konkrete Beispiele für den Sanierungsbedarf von Jugendfreizeiteinrichtungen, wie der „Senfte“ und dem „Eastend“. Aus

Sicht des Jugendamts müssen in der künftigen Förderkulisse zusätzliche Orte der Begegnung für unterschiedliche Generationen geschaffen werden.

Herr Vecchini vom Amt für Weiterbildung und Kultur ergänzt die Aufgabenliste um den erneuerungsbedürftigen Standort der Volkshochschule und des Kulturzentrums „Kino Kiste“. Er sieht ebenfalls in der Schaffung von Orten und Angeboten der außerschulischen Bildung und Begegnung großes Potenzial für den Standort Helle Mitte. In diesem Zusammenhang begrüßt Herr Vecchini das Nutzungskonzept für das Stadtgut Hellersdorf, bei dessen Realisierung er sich eine Kooperation des Amts für Weiterbildung und Kultur vorstellen kann.

#### Hellersdorfer Promenade

Frau Weise vom Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen zeigt sich offen für die Beteiligung am weiteren Planungsprozess. Das Wohnungsunternehmen ist Eigentümerin eines Großteils der Objekte in der Hellersdorfer Promenade. Hier bestehen bereits langjährige Erfahrungen mit der Begleitung von Städtebaufördergebieten. In den vergangenen Jahren wurde bereits viel in den Gebäudebestand investiert. Gleichzeitig sind zahlreiche Gewerbeflächen an Kitas und weitere soziale Träger vermietet, die in ihren Räumlichkeiten wichtige Beratungsangebote bereitstellen und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für besondere Zielgruppen ermöglichen.

#### Öffentlicher Raum

Frau Antony vom Stadtentwicklungsamt, Bereich Städtebauförderung, kann auf langjährige Erfahrung mit Städtebauförderprojekten zurückblicken. Viele Maßnahmen zur Neugestaltung von öffentlichen Einrichtungen, Grünanlagen und Spielplätzen werden aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Beispiele hierfür sind die Parkanlagen südlich der U-Bahn und der Kurt-Weill-Platz in den vergangenen Jahren oder aktuell die denkmalgerechte Gestaltung des Stadtplatzes im Gut Hellersdorf. An diese Erfahrungen gilt es zum Beispiel bei der Neugestaltung des Liberty-Parks anzuknüpfen, auch mit Blick auf die wachsende Bevölkerung und den Klimawandel. Wichtig ist auch die Verbesserung der Verbindungen zwischen den öffentlichen Räumen.

Herr Dittfurth, Projektleiter der Planergemeinschaft für die ISEK-Erarbeitung, ergänzt zum Stichwort Klimawandel den Anpassungsbedarf des Straßenraums. Dieser wirkt vom baulichen Zustand ausgehend teilweise „in Ordnung“, vor allem im zentralen Bereich der Hellen Mitte. Ein Trumpf des Stadtteilzentrums ist die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr. Tatsächlich ist der Straßenraum gekennzeichnet von großer Dominanz des Autoverkehrs, subjektiv empfundener Unsicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmende, Verkehrsstrassen mit Barrierewirkung, wenig Grün und wenig Aufenthaltsqualität. Einzelne Straßenzüge sind Starkregenereignissen nicht gewachsen.

### TOP 3 Diskussion, Fragen und Feedback

Anschließend finden eine gemeinsame Auswertung und Diskussion von Handlungsbedarfen, Stärken und Schwächen des Gebiets statt.

Zusätzlich zu den Statements während des Rundgangs bzw. während der Präsentation dienen Stichpunktansammlungen und Entwürfe des Planungsbüros für sogenannte Stärken- und Schwächen-Pläne als Diskussionsgrundlage. Diese Entwürfe stellen ausdrücklich einen Arbeitsstand dar und bedürfen noch einer Überprüfung und Weiterentwicklung. Zur Verfügung gestellt werden die Entwürfe dennoch, auch um den Teilnehmenden einen transparenten Einblick in den sich ständig weiterentwickelnden Arbeitsprozess zu geben.

Wortmeldungen werden stichpunktartig auf Karten festgehalten:

- Straßenraum, öffentliche Plätze: fehlende oder unattraktive Stadtmöbel und Problem Müllentsorgung
- Sitzgruppen im öffentlichen Raum aufstellen, welche die Kommunikation untereinander befördern
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vom ÖPNV aus zu den verschiedenen Zielorten, wie Rathaus oder Ärztezentrum herstellen
- Schaffung einer Fußgängerpromenade zwischen Helle Mitte und Stadtgut
- Verkehrsberuhigung im Gut Hellersdorf bzw. Verhinderung von Durchgangsverkehr
- Regenwasserkonzept erarbeiten und dabei die Bodenbeschaffenheit beachten (sehr lehmiger Boden, Schuttschicht)
- Mobilitätskonzept erstellen
- Bildungs- und Begegnungshaus, Bibliothek für die Helle Mitte oder Gut Hellersdorf
- Bedarf an Aufenthaltsorten für Jugendliche im öffentlichen Raum, z.B. Grillplatz
- Bedarf an unbürokratisch nutzbaren Räumen für kulturelle Initiativen (z.B. Trommeln)
- Kokoschkaplatz neu planen als Vorplatz sowohl für Marktplatz

### TOP 4 Ausblick, Get together

Herr Dittfurth skizziert die nächsten Schritte im Planungsprozess: Die zahlreichen Rückmeldungen aus bezirklichen Fachämtern, Wohnungswirtschaft und aus der heutigen Diskussion fließen in den Abschluss der Bestandsaufnahme und der Analyse ein.

Bis zum Sommer 2024 soll der Entwurf eines Ziel- und Maßnahmenkonzepts vorliegen. Dieser wird dann voraussichtlich vor den Sommerferien erneut der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Während es also in der ersten Beteiligungsrunde um Handlungsbedarfe, Stärken und Schwächen ging, wird die

zweite Beteiligungsrunde Ziele und Maßnahmen in den Mittelpunkt stellen. Zudem wird es die Möglichkeit zur Kommentierung im Rahmen einer Online-Beteiligung geben.

Sabine Antony vom Stadtentwicklungsamt und Moderator Dirk Spender danken allen Beteiligten für die engagierte und konstruktive Diskussion und für die rege Teilnahme trotz des Wetters.

Anlage Fotoauswahl zur Veranstaltung am 22.3.2024

ISEK Helle Mitte - Öffentliche Veranstaltung am 22. März 2024

Stadtspaziergang zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept  
Anlage zur Dokumentation: Fotos zur Veranstaltung © Planergemeinschaft

