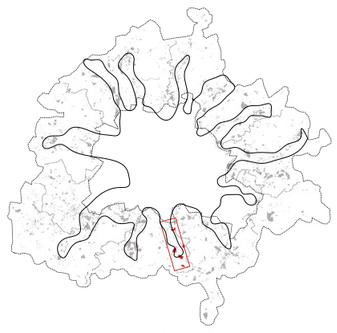
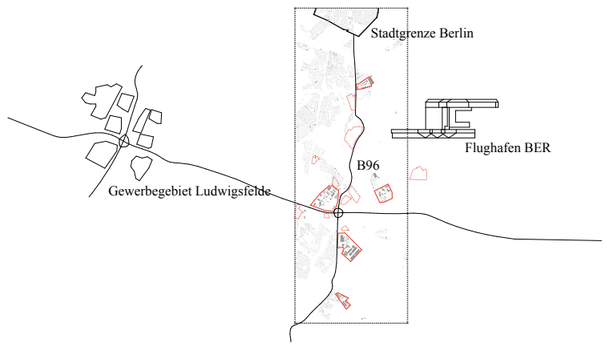
# NÄCHSTE AUSFAHRT Gewerbeparadies

## IBA 2030: Die Zwischenstadt der Metropolregion als produktive Landschaft

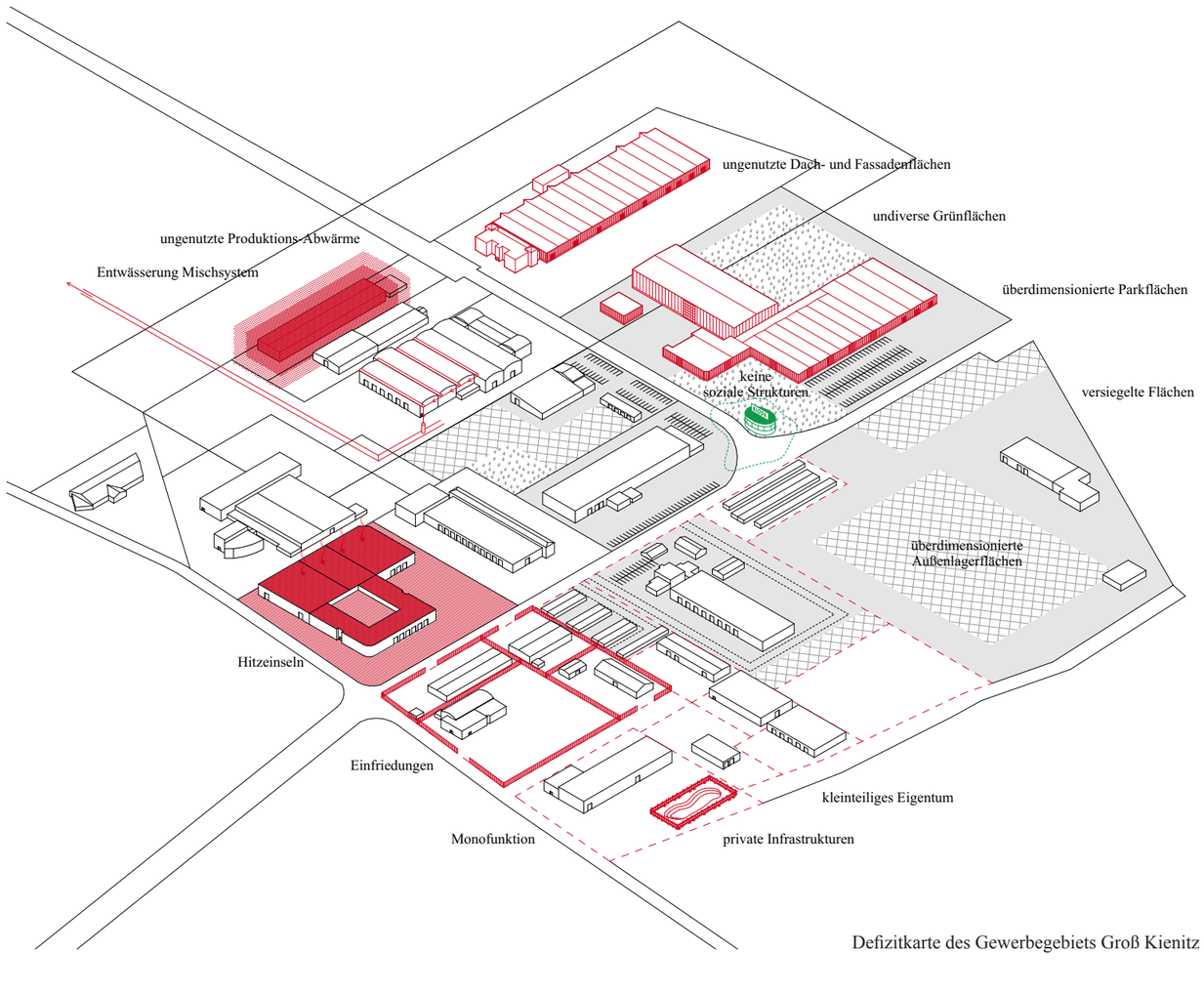


Gewerbegebiete im Fokusbereich der Radialen

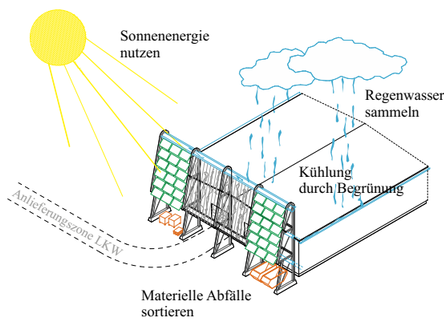


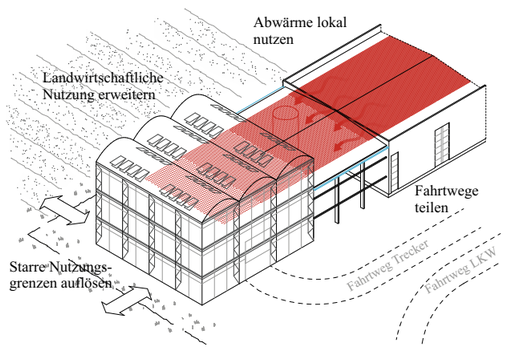

Verortung B96 mit angeschlossenen Gewerbegebieten

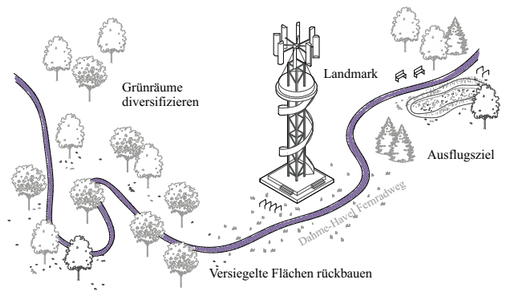
Die Zwischenstadt beschreibt jene Räume zwischen Stadt und Landschaft, in denen Wohngebiete, Landwirtschaft, Gewerbe, Logistik, Verkehrsinfrastrukturen und Naturräume aufeinandertreffen. Trotz ihrer Allgegenwärtigkeit bleiben sie planerisch weitgehend unbeachtet. Vor dem Hintergrund der IBA Berlin 2034-37 stellt sich daher die Frage, wie gerade die Stadträume entlang der Ausfallstraßen zum Ausgangspunkt einer zukunftsfähigen Transformation werden können. Zwischen wachsendem Siedlungsdruck, Klimakrise und Biodiversitätsverlust braucht es eine neue Erzählung der Peripherie: Die Zwischenstadt muss nicht als Restfläche, sondern als Potentialraum verstanden werden, um die innere und äußere Stadt neu zu verknüpfen. „Nächste Ausfahrt Gewerbeparadies“ richtet den Blick deshalb auf die Gewerbegebiete entlang der B96 im Süden der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Mit rund 18 Prozent der Siedlungsfläche Deutschlands bilden diese die zweitgrößte Flächennutzung. Ihre monofunktionalen Strukturen, standardisierten Hallen und großflächigen Versiegelungen bergen bislang kaum genutzte soziale, ökologische und energetische Potentiale im Bestand.

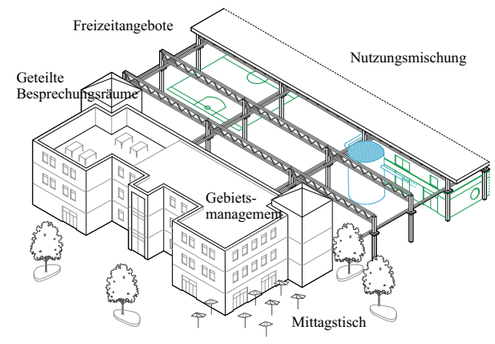



Defizitkarte des Gewerbegebiets Groß Kienitz




■ Stoffflüsse aktivieren

▲ Synergien schaffen

◆ Naherholung integrieren

● Soziale Infrastrukturen stärken



Anbauen | Nachverdichtung




Bestand Umbauen









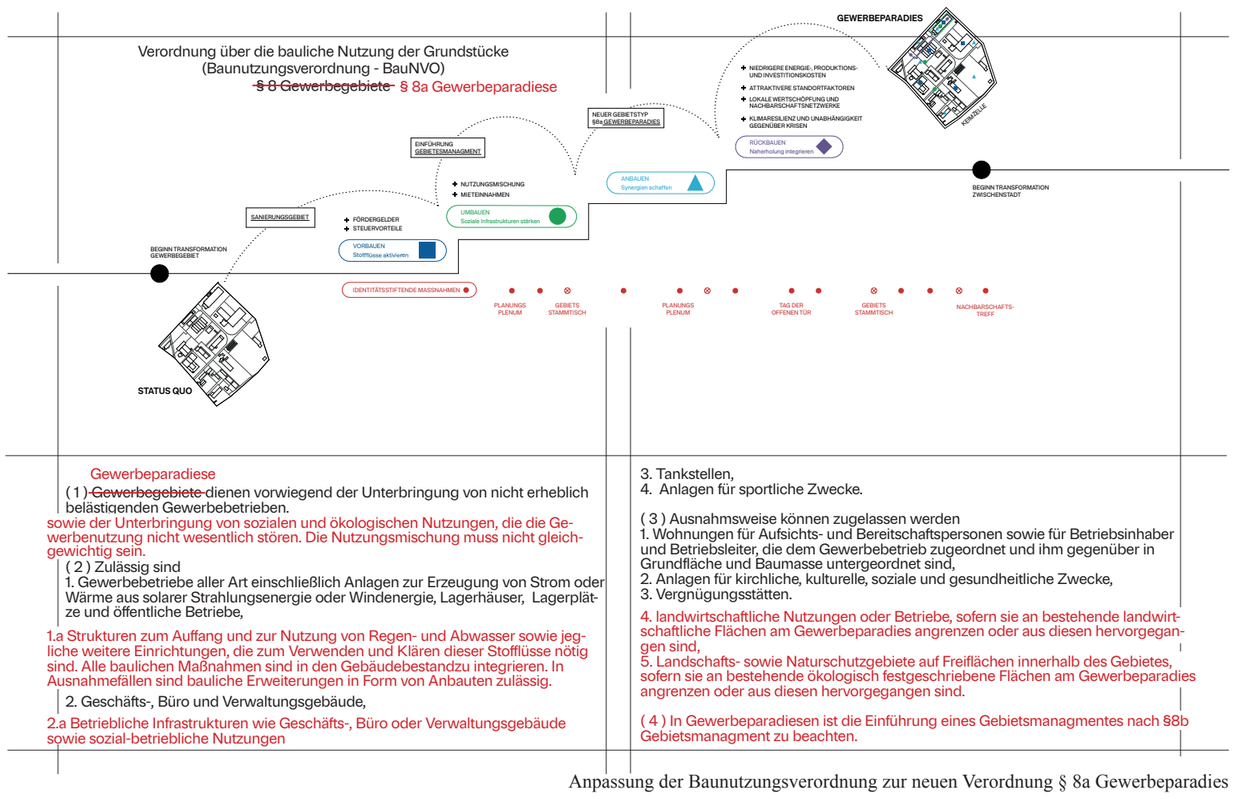


Agrarlandschaft · Waldlandschaft · Obstbaumwiese · Blühwiese · Biotop · Nassflächen · Abwasser · Frischwasser · Regenwasser · Abwärme · Solarmodule · Stromleitung · Vorlauf · Rücklauf

Überlagerung der Tranformations-Prinzipien im Infrastruktuplan

Vorbauen | Nachverdichtung

Rückbauen | Entsiegelung




Anpassung der Baunutzungsverordnung zur neuen Verordnung § 8a Gewerbeparadies

Gewerbeparadiese

( 1 ) ~~Gewerbegebiete~~ dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
sowie der Unterbringung von sozialen und ökologischen Nutzungen, die die Gewerbenutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

( 2 ) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

1.a Strukturen zum Auffang und zur Nutzung von Regen- und Abwasser sowie jegliche weitere Einrichtungen, die zum Verwenden und Klären dieser Stoffflüsse nötig sind. Alle baulichen Maßnahmen sind in den Gebäudebestandzu integrieren. In Ausnahmefällen sind bauliche Erweiterungen in Form von Anbauten zulässig.

2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

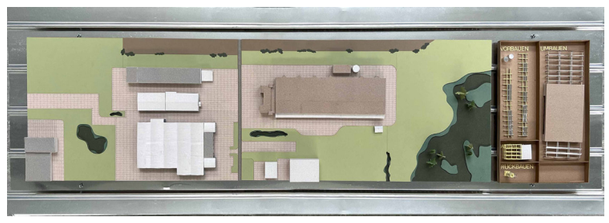
2.a Betriebliche Infrastrukturen wie Geschäfts-, Büro oder Verwaltungsgebäude sowie sozial-betriebliche Nutzungen

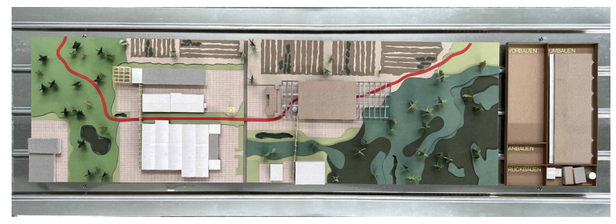
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

( 3 ) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

4. landwirtschaftliche Nutzungen oder Betriebe, sofern sie an bestehende landwirtschaftliche Flächen am Gewerbeparadies angrenzen oder aus diesen hervorgegangen sind,
5. Landschafts- sowie Naturschutzgebiete auf Freiflächen innerhalb des Gebietes, sofern sie an bestehende ökologisch festgeschriebene Flächen am Gewerbeparadies angrenzen oder aus diesen hervorgegangen sind.

( 4 ) In Gewerbeparadiesen ist die Einführung eines Gebietsmanagmentes nach §8b Gebietsmanagment zu beachten.




Sukzessive Transformation des Gewerbegebiets

Durch die Untersuchung bestehender Defizite werden Transformationspotentiale sichtbar. Daraus entstehen vier Prinzipien: ungenutzte Stoffströme aktivieren, nachbarschaftliche Synergien schaffen, ökologische Erholungsräume integrieren sowie soziale Infrastrukturen ausbauen. Mithilfe eines Infrastrukturplans werden konkrete Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die Unternehmen ebenso wie Beschäftigte, Tourist:innen und Landwirt:innen einbeziehen. Gewerbegebiete werden so schrittweise von monofunktionalen Wirtschaftsstandorten zu produktiven, vielfältigen Alltagsräumen transformiert. Voraussetzung dafür ist eine Anpassung des §8 des Baunutzungsverordnung. Es braucht neben einer neuen Aufmerksamkeit ebenso politische Rahmenbedingungen, um den Umbau der Peripherie anzustoßen. Diese Arbeit ist eine Einladung, bestehende Gewerbestrukturen neu zu denken und durch Verdichtung, Nutzungsüberlagerung und dialogische Planung die Potentiale der Zwischenstadt zu aktivieren – von der einzelnen Gewerbehalle bis zum gesamten Landschaftsraum. Es werden erste Anstöße und notwendige Praktiken vorgeschlagen, um in einer sukzessiven Transformation die natürlichen Landschaftsräume am Stadtrand zu erhalten und gleichzeitig die Gewerbegebiete als produktive Alltagsräume weiterzuentwickeln.

Wettbewerb 2026 „Stadt im Wandel - Stadt der Ideen“: Annika Hopster, Hannah Langels, Annika Rüther | Technische Universität Berlin