

3.1.9 Vor- und Rückblicke

Der Städtebau der Nachkriegszeit wandte sich bald einer Weiterentwicklung der Zeilensiedlung zu und es folgte die Ära »Urbanität durch Dichte«. Eine stärkere Gliederung, mehr Struktur und höhere Dichten sollten eine urbane Atmosphäre mit dem Grundsatz des durchgrünten Wohnens verbinden. Die Ablehnung der Großstadt war überwunden – verdichtete Ladenzeilen und ausdifferenzierte Höhenentwicklungen ließen ein urbanes Lebensgefühl in den Siedlungen einziehen (TRÖGER, 2017, S. 107). Die Geschossflächenzahl stieg, während die Grundflächenzahl niedrig blieb. Auch im Außenraum war eine deutliche Veränderung zur klassischen Zeilensiedlung zu spüren: Während die Großwohnkomplexe der Vertreter:innen der »Urbanität durch Dichte« Fußgängerbereiche mit einer dichten Interaktionsstruktur aufwiesen, waren die Freiflächen der Zeilensiedlungen weitläufig, ohne vorgegebene Nutzungsmöglichkeiten (BECKMANN, 2015, S. 13).

Die Entwicklung der Zeilensiedlung zog sich kriegsbedingt über mehrere Jahrzehnte hin. In dieser Zeit wurde sie ideologisch immer wieder unterschiedlich aufgeladen und ästhetisch neu bewertet. Kaum waren die Siedlungen massenhaft gebaut, war ihr Ruf schon in Kritik geraten. Ihre visionären Ursprünge erahnen die heutigen Bewohner:innen kaum noch.

3.2 Typologische Einordnung

3.2.1 Zeilensiedlung

Die Zeilensiedlung ist erkennbar an einer linearen oder geschwungenen städtebaulichen Anordnung von langgestreckten Mehrfamilienhäusern auf einer großmaßstäblichen Parzelle. Die einzelnen Gebäude verteilen sich gleichmäßig auf dem Grundstück und bilden entweder einen linearen, geknickten oder verspringenden Fußabdruck aus. Vogel und Müller beschreiben die verschiedenen Formen der Zeilensiedlungen in ihrem Baukunst-Atlas: »*Einfachzeilen, Doppelzeilen, Schrägstellung, Staffelung* und ihre Kombination führen zu rhythmischen Gruppierungen und verschiedenen Raumbildungen und damit zu einer Abwechslung im Stadtbild« (VOGEL & MÜLLER, 1981, S. 529). Teilweise verkürzen sich die Gebäude zu den Siedlungsgrenzen hin oder ändern ihre Geschossigkeit. Die Parzellen weisen eine mittlere Bebauungsdichte auf. Die Mehrzahl der Häuser ist in Nord-Süd- oder angeschrägter Ausrich-

tung giebelständig zu den Hauptverkehrswegen positioniert, selten folgen Häuser dem Straßenlauf in Ost-West-Ausrichtung. Die Einzelerschließungswege (Wohnwege) liegen parallel zu den Baukörpern. Durch die einseitige Bebauung der Wohnwege soll eine gute Besonnung aller Wohnungen garantiert sein. Gleichzeitig findet eine Abgrenzung zu Reihenhäusern statt, die sich beidseitig zu den Wohnwegen positionieren (ALBERS & PAPAGEORGIOU-VENETAS, 1984, S. 127). Durch die Ablösung der Gebäude vom Straßenraum gelten diese Siedlungen als wenig urban (SCHRÖTELER-VON-BRANDT, 2014, S. 233–234). Laut Reicher fehlt der Typologie aufgrund ihrer Anordnung der Dialog mit dem öffentlichen Raum (REICHER, 2019, S. 22).



Abb. 1: Wohnwege, Köln & München

Das Verkehrskonzept der Entstehungszeit sah die »großzügige Trennung von PKW- und Fußgängerverkehren, Gliederung in Wohn- und Sammelstraßen, Einmündungen statt Kreuzungen« vor (FRERICHS ET AL., 2018, S. 362). Das Straßennetz ist häufig erst mit der Siedlung zusammen entstanden, wodurch diese sich nur an ihren Grenzen auf die gewachsene städtebauliche Struktur der umliegenden Bebauung bezieht. Das innere Straßennetz kann als Ring oder mit Stichstraßen ausgeführt sein und wird hauptsächlich von den Bewohner:innen selbst genutzt. Durch die autogerechte Planung der Nachkriegszeit prägt der ruhende Verkehr die Straßenräume; Parkplätze befinden sich entweder entlang der Hauptverkehrswege oder in Senkrechtaufstellung in Stich- und Erschließungsstraßen.

Großzügige, landschaftlich gestaltete Grünräume durchfließen die Siedlungsbauten. Der ursprüngliche Gedanke sah die direkte Zuordnung zu den Wohngebäuden vor, als »vom Fahrverkehr befreite Zonen«, die »nicht mehr

als private Gärten, sondern ungeteilt für alle Anwohner*innen funktionieren (VOGEL & MÜLLER, 1981, S. 531). Die unklare Nutzungshoheit führte jedoch zu einer eher geringen Aneignung durch die Bewohner*innen. Die Freiflächen werden durch Verbotsschilder und Einsehbarkeit von den parallel stehenden Gebäuden nicht als öffentliche Aufenthaltsbereiche mit Möglichkeit zur Interaktion und Begegnung wahrgenommen und genutzt. Innerhalb dieser Grünräume befinden sich zum Teil Spielplätze oder Sportanlagen. Diese werden zwar potentiell stärker frequentiert und angeeignet als die reinen Grünflächen, aufgrund des heutigen hohen Durchschnittsalters der Bewohnerschaft führen sie trotzdem häufig ein verwaistes Dasein.



Abb. 2: Spielplatz & Nutzungsbeschränkung, Frankfurt a.M.

Zur Entstehungszeit wurden die Siedlungen häufig als selbstständige Einheiten in städtischen Randlagen geplant, wodurch sich die Grünflächen mit offenen Landschaftsräumen verzahnen ließen (FRERICHS ET AL., 2018, S. 353 und SCHRÖTELER-VON-BRANDT, 2014, S. 233–234). Heute weisen die Siedlungen zwar noch immer einen hohen Grünflächenanteil auf, eine Verbindung zur Landschaft gibt es aufgrund von Stadtwachstum und *urban sprawl* aber nur noch selten. Während die Zeilenbausiedlungen der frühen Nachkriegszeit noch reine Wohnsiedlungen waren, wurden die späteren teilweise mit Hochpunkten, Einzelhandelszentren und anderen Infrastrukturelementen wie Schulen, Kindergärten oder Sportanlagen ergänzt.

3.2.2 Zeilenbau

Der Zeilenbau der Nachkriegsmoderne ist ein monofunktional auf das Wohnen ausgerichtetes, verhältnismäßig langes und schmales Mehrfamilienhaus. Die Bauweise ist typisiert, die Bausubstanzen häufig seriell produziert. Ausstattungen und Materialien sind einfach. Sein Erscheinungsbild wird als »aseptisch« bezeichnet und weist auf die Prämissen der »Zweckmäßigkeit zur gesellschaftlichen Rationalisierung hin« (STELLA, 1983, S. 403). Über die sogenannten Wohnwege gelangt man zu den Eingangstüren der zwei- bis fünfgeschossigen Häuser. In einem Gebäude befinden sich mehrere vertikale Erschließungen mit jeweils eigener Adressbildung. Die Treppen sind durchweg zweiläufig mit Zwischenpodest, wobei dieses an der Außenwand liegt. Die ersten Wohnungen werden nach dem ersten Treppenlauf erschlossen. Dadurch befinden sie sich im Hochparterre. Der Keller wird über dasselbe Treppenhaus erschlossen wie die Wohnungen – nur einen Treppenlauf nach unten.



Abb. 3: Eingangsbereich & Treppenhaus, Köln

Die Obergeschosse sind in ihren Grundrissen meist identisch gegliedert, wodurch die Fenster in der Lochfassade ein homogenes Fassadenbild erzeugen. Anhand der Fenstergrößen ist von außen eindeutig ablesbar, welche Räume sich wo im Haus befinden. In der Regel weisen die Fenster der Wohnräume ein liegendes Format und eine Zwei- oder Dreiteilung auf. Bäder und Küchen werden, sofern sie an der Außenwand liegen, meist durch kleine quadratische

Fenster belichtet und belüftet. Die Fenster der Wohnräume richten sich vornehmlich zu den Freiräumen zwischen den Längsseiten der Zeilenbauten aus. An den kurzen Seiten der Gebäude befinden sich häufig nur kleine Fenster, in manchen Beispielen aber auch Balkonaustritte und Fenster von Wohnräumen.



Abb. 4: Fassadenbilder, Köln

Gestapelte Balkone und Loggien strukturieren die länglichen Gebäude. Oft sind die Balkone statisch ein auskragender Teil der Geschossdecke (LORBEK ET AL., 2005, S. 29). Sie sind so im Grundriss positioniert, dass sie möglichst viel Abstand zum Balkon der Nachbarwohnung haben. Loggien treten im Gegensatz dazu vorwiegend paarweise auf und sind durch eine Massivwand getrennt. Private Freiräume befinden sich in der Regel nur an einer Längsseite des Baukörpers. Die an der Außenwand liegenden Treppenhäuser werden durch abweichende Fensterformate oder leichte Vor- und Rücksprünge in der Fassade sichtbar. In den meisten Zeilenbausiedlungen sind die Erschließungsseiten Face-to-back zu den anderen Baukörpern positioniert – die Eingangsseite eines Baukörpers blickt auf die Rückseite des nächsten. In seltenen Fällen wechselt sich die Positionierung ab, sodass Face-to-face-Situationen und Back-to-back-Situationen entstehen.



Abb. 5: Face-to-back-Anordnung, Berlin & Face-to-face-Anordnung, München

Flach bis mittelstark geneigte Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit leichtem Gefälle prägen die Zeilenbausiedlung. In der Entstehungszeit wurden die Dächer für gewöhnlich nicht ausgebaut. Um den massiven Wärmeverlust zu reduzieren, wurden in manchen Siedlungen die Dächer in der Zwischenzeit schon nachgerüstet. Die gemauerten Außenwände bestehen aus Ziegel-, Voll-, Hohlblock- oder Gittersteinen. Bereits ab 1950 wurden die Geschossdecken aus Stahlbeton gefertigt, während die Decken zum Dachraum auch heute noch häufig aus Holzbalken bestehen. Damals wurden die Dächer mit Ziegeln, Wellplatten oder Betonschindeln gedeckt. Aufgrund der verbauten Materialien können noch immer Schadstoffe wie Asbest oder KMF vorhanden sein (FATH ET AL., 2019, S. 95–97). Verputzte oder – besonders in norddeutschen Städten – verkleinkerte Fassaden prägen das Bild der Siedlung. Die Innenwände sind in der Regel dünn, die Wohnungen zueinander nur gering schallschutzechnisch entkoppelt. Beim Betrachten der typischen Zeilenbauten aus den Fallstudien – Altenhagener Weg, Bebelallee, Ziekowkiez, Attenkoferstraße und Piccoloministraße – errechnet sich eine Durchschnittslänge von 67,6 Metern und eine Durchschnittsbreite von 10,4 Metern.

3.2.3 Wohnungstypen

In Zeilenbausiedlungen folgen die Wohnungen einer geometrischen und effizienten Planung (FRERICHS ET AL., 2018, S. 362). Pro Geschoß ordnen sich zwei bis drei Wohnungen um ein Austrittspodest. Die Wohnungen werden über kleine, innenliegende Flure betreten, um die sich die Zimmer in einer rationalen Weise anordnen. In der Regel bestehen die Wohnungen aus zwei bis vier Zimmern plus Küche und Bad, in seltenen Fällen auch aus fünf Zimmern. Die Bä-

der sind teilweise innenliegend, aber hauptsächlich an der Außenwand angeordnet, ebenso die Küchen. Die Nasseinheiten – Bad, Küche und gegebenenfalls WC – sind für einen rationalen Umgang mit Leitungspositionen und -längen gebündelt. Die Ausstattung der Wohnungen ist einfach gehalten, jedoch wurden viele Siedlungen seit ihrer Erbauung bereits modernisiert – einfachverglaste Fenster und die Versorgungsleitungen ausgetauscht sowie nachträglich Dämmung angebracht.

Die Typologie der Housing Area unterschiedet sich vor allem im Inneren vom klassischen Zeilenbau: Die Wohnungen sind größer – bis zu 7 Zimmer, zusätzlich zu Küche und Bad – und werden nicht über einen Flur, sondern direkt in den Wohnraum betreten. Häufig sind Einbauschränke als Raumtrennwände verbaut. Aufgrund ihrer Großzügigkeit bieten die Housing Areas mehr Spielraum zur Anpassung der Grundrisse.

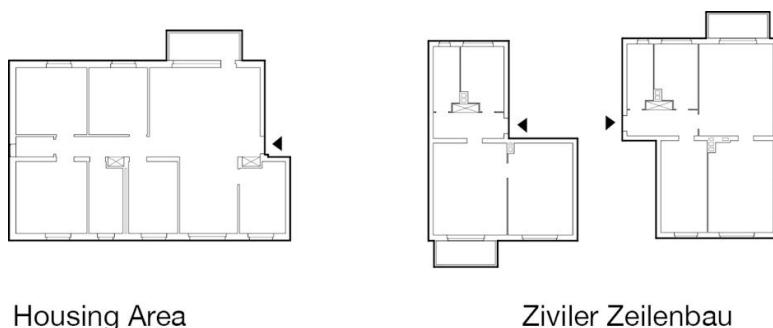


Abb. 6: Regelgrundrisse Zeilenbau

3.2.4 Dichte

1962 wurde die Dichte in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich verankert. Die BauNVO bestimmt seither mit »Art und Maß der baulichen Nutzung« grundlegend »Verständnis, Methode und Intention der planungsrechtlichen Dichtepraxis« (ROSKAMM, 2011, S. 286). Auch Albers sieht im »Maß der baulichen und sonstigen Nutzung« ein wichtiges Merkmal für die Stadtstruktur: »Fragen der Wohnhygiene, aber auch des Transportbedarfs verknüpfen sich mit solchen der Technik und der Wirtschaftlichkeit« (ALBERS

(ALBERS & PAPAGEORGIOU-VENETAS, 1984, S. 122). Er sieht die rein quantitative Auslegung jedoch kritisch: Dichte-Richtwerte »entsprangen einem herrschenden Konsens über bestimmte Wertvorstellungen. Dieser Konsens beruhe auf der Untersuchung einer Problemstellung zu einem gewissen Zeitpunkt; die Ausgangslage könne sich jedoch so schnell ändern, daß die ermittelten Richtwerte nicht ohne weiteres auch in anderen Situationen akzeptiert werden dürften« (ALBERS & PAPAGEORGIOU-VENETAS, 1984, S. 168). Durch GFZ und GRZ kann die bauliche Dichte lediglich nach oben begrenzt werden. Um eine Mindestdichte zu schaffen, gibt es bislang kein rechtliches Instrumentarium.

Am geläufigsten im heutigen Gebrauch ist die bauliche Dichte. Tröger definiert sie als die »Verteilung der oberirdischen Gebäudeflächen in Bezug auf einen begrenzten Stadtraum [...]. Der maßgebende Größenwert hierfür ist die Geschossflächenzahl« (TRÖGER, 2017, S. 39). Sieverts sieht sie noch allgemeiner als die »Fläche, bzw. Masse des umbauten Raums pro Flächeneinheit« und unterscheidet sie dadurch von der räumlich-visuellen Dichte, die den »Grad der erlebbaren baulich-räumlichen Geschlossenheit« bemisst (SIEVERTS, 2001, S. 40). Auch Tröger bezieht sich in seinen Erörterungen nicht nur auf die rein baulichen Faktoren, sondern auch auf die atmosphärische Dichte, die »Intensität der sinnlichen Wahrnehmung« und damit die »gefühlte Dichte« (TRÖGER, 2017, S. 39). Sieverts zieht schließlich noch die soziale Komponente hinzu: Er fragt nach der »Menge und Qualität der Sozialkontakte pro Siedlungseinheit«, die in Anlehnung an Jane Jacobs weniger von der absoluten Dichte als vielmehr von der räumlichen Anordnung abhängig sei (SIEVERTS, 2001, S. 40–41).

3.2.5 GFZ, GRZ und Dichtefaktor

Die GFZ wird über die addierten Geschossflächen berechnet, die sich dann auf die Grundstücksfläche bezieht. Bei der GRZ werden die addierten Grundflächen, also der Fußabdruck der Bebauung, auf die Grundstücksfläche bezogen.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Geschossflächen aller Gebäude}}{\text{Gesamtfläche der Grundstücke}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Summe der Grundflächen aller Gebäude}}{\text{Gesamtfläche der Grundstücke}}$$

Tröger vertritt die Meinung, dass die GFZ und damit die bauliche Dichte nicht ausreiche, um die Dichte gerade innerhalb des städtebaulichen Kontextes adäquat zu beschreiben. Er entwickelt als Gegenvorschlag den sogenannten

Dichtefaktor: Im Zähler steht die Summe der Geschossflächen aller Gebäude, im Nenner im Gegensatz zur GFZ nicht die private Grundstücksfläche, sondern die »Gesamtfläche eines festgelegten Stadtperimeters« inklusive öffentlicher Frei- und Verkehrsräume (TRÖGER, 2017, S. 39).

$$\text{Dichtefaktor} = \frac{\text{Summe der Geschossflächen aller Gebäude}}{\text{Gesamtfläche eines festgelegten Stadtparameters}}$$

Anhand des Dichtefaktors werden neun Kategorien definiert, beginnend mit einem Dichtefaktor von kleiner als 0,4 und endend mit mehr als 2,7. In den jeweiligen Kategorien vergleicht Tröger Quartiere aus unterschiedlichen Entstehungszeiten und städtebaulichen Strömungen miteinander (TRÖGER, 2017, S. 40). Die vorliegende Arbeit konzentriert sich im Gegensatz dazu ausschließlich auf eine Entstehungsperiode als Ausgangssituation und auf Nachverdichtungsprozesse innerhalb dieser Typologie. Für Quartiere wie die Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne stellt Tröger fest, dass im Gegensatz zu den Siedlungen der ursprünglichen Moderne die GFZ steigt und gleichzeitig die GRZ sinkt: »Die Baumassen wachsen also zugunsten der umgebenden Freiflächen in die Höhe. Dies garantiert einerseits eine immer schnellere und ökonomischere Bauweise der Gebäude und entspricht andererseits der neuen städtebaulichen Haltung, möglichst vielen Menschen ein gutes Leben in grüner Umgebung zu bieten« (TRÖGER, 2017, S. 72).

3.2.6 Nachverdichtung

Der Begriff der Nachverdichtung wird häufig verwendet, aber selten definiert, was auf ein selbsterklärendes Verständnis des Wortes schließen lässt. Im städtebaulichen Kontext beschreibt die Nachverdichtung das Ergänzen von umbautem Raum innerhalb einer bestehenden Bebauung. Dies kann durch das Einsetzen autonomer Baukörper im Stadtraum, z.B. auf Brachen oder in Freiräumen, oder durch den An- und Ausbau bestehender Bebauung erfolgen. In beiden Fällen wird die bauliche Dichte über das bestehende Maß hinaus in unterschiedlicher Weise erhöht.

Das von der Bundesregierung bis 2030 gesetzte Ziel, den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, kann nur durch die stärkere Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung erreicht werden (BMUV, 2023). Zu den Indikatoren der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategien zählt auch die »Siedlungsdichte« – diese gibt Hinweise über die Effizienz der Siedlungsflächennutzung in ländlichen und nicht ländlichen Räumen (STATISTISCHES

BUNDESAMT, 2021). Ein Anstieg der Siedlungsdichte seit 2011 in nicht ländlichen Räumen, zu denen auch die in dieser Arbeit betrachteten Siedlungsräume zählen, weist auf eine vermehrte Innenentwicklung und Nachverdichtung hin. Das Umweltbundesamt sieht in der Nachverdichtung ein potentes Instrument für die klimagerechte Planung von kompakten Siedlungsstrukturen, betont aber auch die Gefahren einer starken Verdichtung in Bezug auf Stadtclima und Versiegelung (UBA, 2022).

Das ExWoSt-Fachgutachten »Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel« definiert die »bauliche Verdichtung der städtischen Struktur in integrierter Lage« als eine »Maßnahme der Bestandsentwicklung und -qualifizierung« (BBSR, 2014, S. 5). Die ebenfalls vom BBSR herausgegebene Publikation »Innenentwicklungspotenziale in Deutschland« betont die Begrenzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Dichtevorgaben der Baunutzungsverordnung (BBSR, 2013, S. 39). Nachverdichtungspotenzial findet sich »auf Grundstücken, die bereits bebaut sind, jedoch über weitere bebaubare Freiflächenpotenziale verfügen« (BBSR, 2013, S. 2). In einer weiteren BBSR-Publikation werden Nachverdichtungspotenziale im kommunalen Wohnungsbestand beschrieben:

»Je nach Gebäude- und Siedlungstypologie kann im eigenen Bestand baulich ergänzt werden. Die Bandbreite reicht hierbei von Aufstockungen und baulichen Ergänzungen über komplettete Ergänzungsbauten in baulichen Lücken oder im Rückraum bestehender Gebäudeformationen bis hin zum (dichten) Ersatzneubau.«

PÄTZOLD ET AL., 2021, S. 24

Bei Böhm et al. findet sich neben der Prozessbeschreibung auch eine kürzere Definition: Sie beschreiben die Nachverdichtung als »bauliche Nutzungsintensivierung« (BÖHM ET AL., 2016, S. 50). Diese »Nutzungsintensivierung« wird teilweise negativ konnotiert und der Bauprozess dadurch negativ wahrgenommen. Hunger plädiert deshalb für ein Ersetzen des Begriffs durch »Bauen in Nachbarschaften« (HUNGER, 2021, S. 121). Die vorliegende Publikation nutzt bewusst den Begriff der »Nachverdichtung« aufgrund seines selbsterklärenden Verständnisses und um den Prozess klar und direkt zu benennen.

Auch die Bundesstiftung Baukultur beschäftigt sich in ihrem Handbuch zur Innenentwicklung »Besser Bauen in der Mitte« mit dem Thema der Nachverdichtung. Sie ermutigt, »bessere Orte mit weniger Fläche« zu entwickeln, die Wohnraum mit einer hohen funktionalen, sozialen, aber auch gestalte-

rischen Qualität schaffen (BSBK, 2018B, S. 38). Der Baukulturbericht 2018/19 sieht Nachverdichtungspotenzial bei Baulücken und Brachflächen, außerdem stellten »Aufstockungen, Abriss und Neubau auf mindergenutzten Grundstücken, die Umstrukturierung von Grundstücken und Hinterhöfen, der Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen, aufgegebene Militär- und Industrieareale sowie die Umnutzung leer stehender Gebäude wichtige Optionen dar« (BSBK, 2018A, S. 30).

Der Begriff der Nachverdichtung wird häufig mit Innenentwicklung gleichgesetzt als die »bauliche Nutzung bisher unbebauter oder mindergenutzter Flächen innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung« (BBSR, 2014, S. 5). Laut Umweltbundesamt steht Innenentwicklung »für die Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitgehend zu verzichten. [...] Bei der Innenentwicklung werden behutsam und verträglich Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Leerstände im Innenbereich eines Ortes ausgeschöpft« (UBA, 2021). Diese Definition bezieht sich damit auch auf § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB, der »Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten« zu den Optionen der Innenentwicklung zählt. In diesem Kontext ist auch häufig von doppelter oder dreifacher Innenentwicklung die Rede. Doppelte Innenentwicklung bedeutet laut dem Deutschen Institut für Urbanistik, »die Entwicklung der Städte in ihrem Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung zu betreiben, sondern den Blick zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns zu richten« (DIFU, 2023). Die dreifache Innenentwicklung erweitert den Betrachtungsraum der baulichen Komponente, der bei der doppelten Innenentwicklung durch Grün- und Freiflächen ergänzt wurde, noch zusätzlich um die Verkehrsflächen (SCHUBERT ET AL., 2023).

Anhand dieser Beispiele zeigt sich, dass die Nachverdichtung eine von mehreren Strategien der Innenentwicklung ist. Als Unterkategorie der Innenentwicklung sind bei ihrer Betrachtung ebenfalls Grün-, Frei- und Verkehrsflächen mitzudenken – diesen Ansatz verfolgen wir auch hier.

3.3 Aktuelle Rahmenbedingungen

Nur auf den ersten Blick stellt sich die Weiterentwicklung bestehender Wohnsiedlungen als eine rein architektonische bzw. städtebauliche Aufgabe dar. Ne-