

## 6. Verfahrensansätze

---

Dieser Abschnitt zeigt Erkenntnisse aus den Fallstudien sowie der vorangegangenen Literaturrecherche. Unter allgemeinen Handlungsansätzen werden konkret auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen bezogene Strategien dargelegt.

### 6.1 Wohnraum schaffen

Bei der Schaffung von Wohnraum nach heutigen Bedürfnissen sollen die Fehler der Vergangenheit nicht reproduziert werden. Monofunktionale Siedlungen mit ein paar wenigen Grundrisstypologien stellen keine resiliente Grundlage für zukünftige Entwicklungen dar. Das Ziel bei der Wohnraumschaffung muss daher eine *Ergänzung des vorhandenen Wohnungsangebots* sein. Dies umfasst sowohl kleinere oder größere Wohnungen als auch andere Wohnformen, z.B. für Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Wohnen auf Zeit oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Neben unvorhergesehenen Veränderungen in der Nachfrage, z.B. durch plötzliche Migrationsströme, beispielsweise ausgelöst durch Unruhen, Umweltkatastrophen oder Kriege, gibt es die im Kapitel »Grundlagen« genannten Faktoren, die zu einer erhöhten Nachfrage führen: Singularisierung, steigende Lebenserwartung und Wohnraumbedarf, demografischer Wandel und Binnenwanderungen. Auch die Entwicklung der Arbeitsformen führt zu einem wechselnden Bedarf.

Die *Anpassungsfähigkeit* des Wohnraums ist essentiell. Sie lässt sich unter anderem durch Umnutzungsmöglichkeiten, zuschaltbare Zimmer und flexible Grundrisse gewährleisten. Bei Ergänzungsbauten in Zeilensiedlungen sollte zumindest in Neubauten wie Solitären und Queranbauten *Barrierefreiheit als Standard* eingeführt werden. Im Bestand finden sich meistens genug kleinteilige Wohnungen, die nicht mehr inklusiv ausgestattet werden können. Die

tatsächliche Ausstattung der grundsätzlich barrierefreien neuen Wohnungen kann dann gemäß dem vorhandenen Bedarf erfolgen. Hierzu zählt auch eine grundsätzlich barrierefreie und rollstuhlgerechte Erschließung.

## 6.2 Bestand aufwerten

Der Bestand in Zeilenbausiedlungen weist häufig Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit nach heutigen Verhältnissen kleinen Zimmern auf. Die Grundrisse sind aber trotz ihrer Kleinteiligkeit meist gut proportioniert und sinnvoll aufgeteilt. Nach der Untersuchung auf Baumängel ist eine der wichtigsten Maßnahmen zur Aufwertung die *Fassadensanierung*. Aufgrund des einfachen Erscheinungsbilds fällt die Optik von Wärmedämmverbundsystemen nicht störend ins Gewicht. Statt einer reinen Sanierung des Daches kann mit *Aufstockungen oder Ausbauten* der Wärmeverlust verringert werden und gleichzeitig mehr Wohnraum entstehen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die *Erneuerung der Versorgungstechnik*. Diese umfasst je nach Ausgangslage eine Erneuerung der Heizungsanlage, den Austausch von Heizkörpern und eine Strangsanierung, Umrüstung auf bzw. Ergänzung durch erneuerbare Energien.

Die Typologie der Zeilenbauten bietet es an, dass alle Wohnungen private Freiräume erhalten, als vorhandene Loggien oder vorgesetzte Balkonstränge. Eine Anhebung des Bodenniveaus vor den Hochparterre-Wohnungen schafft ebenerdig begehbar Terrassen. Die klare Strukturierung der Konstruktion bietet sich für Grundrissänderungen an: Durchbrüche und Teilungen können Wohnungen vergrößern, verkleinern oder offener gestalten. Die Installation von Aufzügen kann die Erschließung erleichtern, wird jedoch aufgrund der Gebäudetypologie nicht zu einer barrierefreien oder rollstuhlgerechten Ausstattung führen.

Aufgewertete Eingangsbereiche, zum Beispiel durch bauliche Hervorhebung oder das Schaffen von Begegnungszonen, stärken die Adressbildung und das nachbarschaftliche Miteinander. Um auf heutige Bedürfnisse an das Wohnumfeld zu reagieren, können in einzelnen Wohnungen Mischnutzungen ermöglicht werden, zum Beispiel durch Umnutzung zu Coworking-Spaces oder als Pflegewohnungen.