

nungsneubau und Freiflächen für Klimaanpassung entsteht (ARENDE ET AL., 2023, S. 119).

Institutionalisierte Zielkonflikte werden hingegen durch politische Regelungen hervorgerufen, z.B. bei energetischer Modernisierung, die auf die Miete umgelegt wird und zu Mietsteigerung und Verdrängung führen kann. Energetische Förderungen werden hingegen größtenteils von Wohnungseigentümer:innen genutzt, da die restliche Investition nicht auf die Miete umgelegt werden kann und deshalb für Vermieter:innen nicht attraktiv ist. Ökologische und soziale Ziele konkurrieren hierbei miteinander (ARENDE ET AL., 2023, S. 120–122).

Manifeste und institutionalisierte Zielkonflikte können auch gemeinsam auftreten. Im folgenden Beispiel ist der Zielkonflikt »barrierefreie Wohnungen herstellen« versus »Garagenhöfe erhalten« sowohl manifest – die Fläche kann nur für eine der beiden Nutzungen verwendet werden – als auch institutionell – städtische Vorgaben verhindern die Umnutzung der Fläche:

Anstelle eines bestehenden Garagenhofes, der von den Mieter:innen des Bestands genutzt wird, soll ein Neubau mit barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage entstehen. Der Aushub soll dann verwendet werden, um bei den Bestandszeilen die Balkonseite anzuschütten und so ebenerdige Zugänge für die Hochparterre-Wohnungen zu schaffen. Aufgrund von städtischen Vorgaben müssen die bestehenden Stellplätze jedoch erhalten bleiben. Die Bestandsmieter:innen möchten ihre Garagen auch weiter nutzen. Für den Neubau fehlt so die Fläche und für die Anschüttung der Aushub. Die Stellplätze für die neuen Bewohner:innen müssen oberirdisch nachgewiesen werden.

Während manifeste Zielkonflikte kaum verhinderbar sind, liegt bei institutionalisierten Zielkonflikten die Handlungsfähigkeit in den Händen der Gesetzgebung und Politik.

5.4 Umsetzung

Während die Planung auf Zielkonflikte wenig Einfluss nehmen kann, treten bei der Nachverdichtung zusätzliche Herausforderungen auf. Zum Beispiel kann bei einer großen Menge an neu zu schaffenden Wohnungen die Qualität der einzelnen Wohnung in den Hintergrund rücken. Wenn negativ konnotierte Räume wie die großen und nutzungsunklaren Freiflächen umgenutzt werden, kann das städtebauliche Leitbild der Stadtlandschaft möglicherweise

nicht mehr ablesbar sein. Im Idealfall können diese Konflikte direkt durch den Planungs- und Bauprozess gesteuert und aufgelöst werden.

In den besprochenen Fallbeispielen stellten der Mangel an Wohnraum und eine fehlende Durchmischung die häufigsten Herausforderungen dar. Dabei waren besonders das Alter der Bewohnerschaft und die sich dadurch ergebenden Anforderungen an den Wohnraum entscheidend. Vor allem bei den größeren Siedlungen wie Ziekowkiez, Platensiedlung und Piccoloministraße sollte der Nachverdichtungsprozess zu einer Verbesserung der stadt-, außen- und sozialräumlichen Struktur beitragen. Unterschiedliches Baurecht oder mehrere Eigentümer:innen innerhalb einer Siedlung sowie Abstimmung mit Behörden, Stellplatzvorgaben und wirtschaftliche Entwicklungen bergen ebenfalls Konfliktpotenzial während der Umsetzung.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, bedarf es Kompromissbereitschaft, Abwägungen und Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Stakeholdern. Wettbewerbsverfahren oder Studien bieten die Möglichkeit, bereits vor Beginn der Umsetzung verschiedene Alternativen gegeneinander abzuwägen. In Gesprächen und Planungswerkstätten kann das vorhandene Wissen der Anwohner:innen mit in die Planung einfließen. Während des Bauprozesses braucht es Flexibilität seitens der Bauherrschaft, um auf unvorhergesehene Entwicklungen zu reagieren, z. B. wenn die Bauphase doch länger oder belastender ist als ursprünglich angekündigt. Wichtig sind hierbei rechtzeitige Vorabinformationen und Gesprächsbereitschaft während der Maßnahme.

5.5 Nachverdichtungsstrategien

In den betrachteten Siedlungen wurden verschiedene bauliche Strategien zur Nachverdichtung angewendet. Diese lassen sich in vier Kategorien unterteilen: Ausbauen, Anbauen, Ergänzen und Ersetzen. Teilweise werden unterschiedliche Ansätze miteinander verknüpft.