

1. Einleitung

Fast ein Viertel des gesamtdeutschen Wohnungsbestands stammt aus der Zeit zwischen 1950 und 1969. Ein großer Teil befindet sich in Gebäuden, die der Typologie der Zeilenbauten zugeordnet werden können. Unter Zeilenbausiedlungen werden in diesem Buch eine Mehrzahl langgestreckter Wohngebäude mit jeweils mehreren Mieteinheiten auf einem zusammenhängenden Grundstück verstanden, die aufgrund ihrer baulichen Anordnung in einem stadt-räumlichen Zusammenhang stehen. Sie verweisen in ihrer architektonischen Gestaltung auf den rationalen Siedlungsbau der 1920er Jahre, sind aber selbst erst in den ersten 30 Jahren nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs entstanden. Dabei beherbergten diese Siedlungen bis in die 1990er Jahre nicht nur Teile der Zivilbevölkerung, sondern wurden auch gezielt für die Angehörigen und Familien der in Deutschland stationierten alliierten Streitkräfte errichtet.

Die Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne stellen einen wichtigen Faktor für die Wohnraumversorgung und die Stabilisierung des Wohnungsmarktes in deutschen Großstädten dar. Seit einigen Jahren rücken sie in den Fokus von Politik und Wirtschaft, einerseits wegen Unternutzung, Modernisierungsbedarf und Milieubildung, andererseits durch Flächenreserven und Nachverdichtungspotenziale. Aufgrund ihres Alters und der heutigen Ansprüche an das Wohnen gilt es, diese anzupassen und weiterzuentwickeln.

Im Fokus dieses Buches stehen das Um- und Weiterbauen, der Erhalt von Nachkriegssiedlungen als Zeitzeugen und die Anpassung an heutige Bedürfnisse und Anforderungen – auf architektonischer wie auf städtebaulicher Ebene. Die dazu entwickelten Verfahrensansätze sind das Ergebnis einer Grundlagenrecherche zu den Besonderheiten von Zeilenbausiedlungen, der Analyse von zehn Fallbeispielen und einer darauf aufbauenden Querauswertung.

In den sechs Städten, die in den Fallbeispielen betrachtet werden – Frankfurt a.M., München, Hamburg, Köln, Bremen und Berlin – herrscht ein stark

erhöhter Wohnungsbedarf (PESTEL, 2019, S. 25). Gleichzeitig gilt die höchste Preisstufe für baureifes Land (PESTEL, 2019, S. 27). Zwischen 1950 und 1960 entstanden circa 3,2 Millionen öffentlich geförderte Wohnungen aus der Hand gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (DIRTHEUER, 2008, S. 7). Im Jahr 2011 wiesen Gebäude aus diesem Zeitraum mit 36 bis 39 % die geringste Eigentumsquote in Deutschland auf (ZENSUS, 2011, S. 17). Diese Zahlen zeigen die flächen- und zahlenmäßige Relevanz der in dieser Zeit erbauten Gebäude sowie die prozentuale Häufung von Mietwohnungen, die zur Deckung der Wohnbedürfnisse der unteren Einkommensklassen errichtet wurden – eine Wohnungskategorie, die heute abermals stark nachgefragt und deren Bedarf nicht gedeckt ist (HOLM ET AL., 2018). Die in den Fallstudien betrachteten Städte zeichnen sich durch einen hohen Siedlungsanteil aus. Zum Beispiel decken in Frankfurt a.M. Zeilenbauten fast 10 % der gesamten Wohnungsbaufäche ab (REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN, 2016, S. 12). Aufgrund ihrer lockeren Bebauung und seriellen Bauweise bieten die Siedlungen auf den ersten Blick ideale Voraussetzungen für eine Nachverdichtung, weshalb in den letzten Jahren immer wieder Wettbewerbe zu ihrer Revitalisierung durchgeführt wurden – einige dieser Wettbewerbe finden sich in den Fallbeispielen wieder.

Da Innenentwicklung, Bestandserneuerung, Wohnungsfragen und damit auch die Nachverdichtung die Bauschaffenden noch einige Zeit begleiten werden, versteht sich das vorliegende Buch als Entscheidungs- und Planungsgrundlage für die Weiterentwicklung von Zeilenbausiedlungen. Die Auseinandersetzung mit dem Bestand und seinen Potenzialen kann Abriss verhindern und Weiterbauen fördern.