

7. Fazit und Ausblick

7.1 Beantwortung Forschungsfragen

Vorab werden die Fragen in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt. Beginnend mit der Beantwortung der Unterkategorien, werden die zentralen Erkenntnisse aus den letzten Kapiteln zusammengefasst. Den Abschluss bildet die Beantwortung der zentralen Fragestellung.

Welche Spezifika gelten für Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne?

Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne bestehen aus mehreren langgestreckten Mehrfamilienhäusern in einer linearen oder geschwungenen städtebaulichen Anordnung auf einer zusammenhängenden Parzelle. Nach dem Prinzip der autogerechten Stadt errichtet, zeichnen sich diese Siedlungen durch Verkehrstrennung, serielle Wohnbauten und einen hohen Grünflächenanteil aus. Die in Nord-Süd- oder angeschrägter Ausrichtung angeordneten Gebäude wurden mit einem linearen, geknickten oder verspringenden Fußabdruck errichtet. Sie sind häufig vom Straßenraum abgelöst, indem sie sich giebelständig zu ihm anordnen, und werden über parallel zur Längsseite verlaufende Wohnwege erschlossen. Die Wohnwege wurden lediglich einseitig bebaut.

Flach bis mittelstark geneigte Sattel-, Pult- oder Flachdächer, repetitive Fassaden und eine einfache Bausubstanz kennzeichnen die Optik der seriell produzierten Baukörper. Über mehrere Eingänge pro Gebäude und punktuelle vertikale Erschließungen sind die als Zwei- bis Drei-Spanner angelegten Etagen erreichbar. Die geometrischen und äußerst effizient geplanten Grundrisse beginnen im Hochparterre und prägen die Fassaden durch ihre sich in jedem Geschoss wiederholenden, ablesbaren Raumfolgen. Mit monofunktio-

nen Wohngebäuden, einer mittleren Bebauungsdichte und den großzügigen Freiflächen wirken die Siedlungen meist relativ ruhig und wenig urban.

Wie wirken sich die spezifischen Merkmale von Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne auf einen potenziellen Nachverdichtungsprozess aus?

Aufgrund der sich wiederholenden Baukörper wird bei Zeilenbausiedlungen häufig davon ausgegangen, dass der Planungsaufwand für eine Nachverdichtung vergleichsweise gering ausfallen müsste. Zusätzlich besteht auf den Grundstücken viel freie – das heißt potenziell bebaubare – Fläche. Während zur Zeit ihrer Errichtung ebenfalls schnell, viel, gut und günstig Wohnraum geschaffen werden musste, kommt bei heutigen Planungsaufgaben noch der Anspruch nach einem ressourcenschonenden Umgang mit der gebauten und gewachsenen Umwelt hinzu. Bei genauerer Betrachtung der ausgewählten Fallstudien fällt jedoch auf, dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den wenigsten Fällen der alleinige Auslöser für den Beginn der Planungen war. Die Spezifika der Bestandsiedlung führen dazu, dass die Gebäude heute nicht mehr reproduziert werden können oder sollen. Zum einen fehlt es grundsätzlich an den großen Siedlungsflächen innerhalb eines Stadtgefüges. Zum anderen bilden die baulichen Ausführungen und Grundrissgestaltungen die heutigen Bedürfnisse nicht ab.

Während die Zeilenbausiedlungen mit dem Grundgedanken errichtet wurden, dass alle die gleiche Wohnsituation verdienen, zeigt sich heute, dass die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen unterschiedliche Wohnsituationen erfordern. Diese können sowohl durch körperliche Einschränkungen als auch Änderung von Werten, Lebensweisen und technischen Möglichkeiten beeinflusst sein. Die vorhandene Bausubstanz bietet jedoch ein belastbares Gerüst an bezahlbarem und effizient nutzbarem Wohnraum. Aufgrund ihrer rationalen Bauweise sind die Gebäude meist leicht aufzustocken. In den Fallstudien finden sich auch Beispiele, in denen dies ohne Belastung der vorhandenen Statik funktioniert. Die großen Freiflächen bieten Platz für Neubau, ohne dass der Erwerb eines zusätzlichen Grundstücks und die Anbindung an das Straßen- oder Versorgungsnetz die Baukosten stark nach oben treiben. Bei der Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen ist, wie bei allen Projekten der Innenentwicklung, der Umgang mit den Bestandsbewohner:innen ein wichtiger Punkt für die Akzeptanz und Abwicklung der Bauaufgabe. Gerade bei dieser Art von Siedlungen, in denen häufig Menschen

mit geringem Einkommen wohnen, müssen Themen wie Gentrifizierung und Mieterschutz von Anfang an mitgedacht werden.

Welche Themen lassen sich bei der Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne übergreifend feststellen?

Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne sind ebenso wie viele andere Wohntypologien vom allgemeinen Wandel in der Nutzung von Wohnraum betroffen. Dieser Wandel ist – nicht abschließend – bedingt durch die steigende Lebenserwartung, Veränderung der Arbeitssituation, der persönlichen Werte und der Raumnutzung, durch Binnenwanderungen, Singularisierung und Urbanisierung, ein steigendes Mobilitätsbedürfnis, einen Mangel an Rohstoffen und bezahlbarem Wohnraum, den Klimawandel, die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche und die Bevorzugung von Innen- gegenüber Außenentwicklung.

Typisch für Zeilenbausiedlungen sind Herausforderungen bei der Nachverdichtung, die sich aufgrund der Bausubstanz, der Architektur, des Städtebaus, der Bewohnerstruktur und des Baurechts ergeben. Die Bausubstanz ist aufgrund ihres Alters und der damals zur Verfügung stehenden Baustoffe teilweise sanierungsbedürftig. Eine energetische Modernisierung steht in den meisten Siedlungen an. In manchen Fällen sind auch Baumängel zu beseitigen. Architektonisch bieten die Grundrisse zwar eine solide Grundlage; aufgrund kleiner Räume, einfacher Ausstattungen und fehlender Barrierefreiheit müssen sie aber durch andere Formen ergänzt werden, um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Die Nutzung von Freiflächen ist ein ebenfalls wiederkehrendes Thema, das sich sowohl in der Ausformulierung der Parkplatzsituation als auch in der Verwendung von Grünflächen widerspiegelt. Da diese Räume häufig für die Nachverdichtung verwendet werden, stellt sich gerade hier die Frage, wie viel Dichte das Quartier trägt. Nachverdichtungen sollen die soziale Mischung in den Siedlungen stärken. Dies betrifft hauptsächlich das Durchschnittsalter, aber auch die soziale Situation. Eines der Ziele ist häufig, mehr Familien und Studierende oder Auszubildende anzuziehen. Die Akzeptanz zwischen Bestandsmieter:innen und neuen Bewohner:innen sowie der Maßnahme an sich bedürfen dabei eines sensiblen Vorgehens.

Das vorhandene Baurecht ist ein übergreifendes Thema: In vielen Siedlungen wird nach § 34 BauGB nachverdichtet, wodurch relativ schnell, aber gleichzeitig ohne Beteiligung der Anwohner:innen gebaut werden kann. Da

gerade bei Innenentwicklungsmaßnahmen mit Zielkonflikten zu rechnen ist, stellt sich die Frage nach einer angemessenen Beteiligung bei gleichzeitig möglichst schneller Schaffung von Wohnraum. Die Fallbeispiele, in denen die Bürger:innen beteiligt wurden, lassen auf eine stärkere Akzeptanz und Zufriedenheit mit den Maßnahmen schließen.

Welche Auswirkungen haben ökonomische Faktoren auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen?

In den betrachteten Fallbeispielen kam es immer wieder zu Reduzierungen des Bauvorhabens oder wirtschaftlichen Abwägungen. In einem Beispiel wurde die Leistungsphase 5, die Ausführungsplanung, nicht von dem für den Entwurf verantwortlichen Architekturbüro ausgeführt. Auch nachträgliche Reduzierungen aufgrund von Baustoffpreisentwicklungen bis hin zur Aufgabe der gesamten Nachverdichtungsplanung traten auf. Gerade die Gestaltung der Freiflächen scheint häufig nicht vollumfänglich zur Umsetzung zu kommen.

Welche Auswirkungen haben ökologische Faktoren auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen?

Bereits bei der Entscheidung, eine Siedlung nicht abzureißen, sondern nachzuverdichten, spielen neben Mieterschutz-Gründen ökologische Faktoren eine Rolle. Die Einsparung Grauer Energie ist eines der Hauptargumente für die Verhinderung von Abriss und Ersatzneubau. Auch in Hinblick auf ergänzende Nachverdichtungsstrategien stellt sich die Frage nach Aufstockung – ohne oder mit minimaler zusätzlicher Versiegelung – oder Neubau als Solitär oder Anbau, wofür zusätzliche Flächen versiegelt und bebaut werden müssen. Energetische Modernisierungen kommen bei so gut wie allen Nachverdichtungsmaßnahmen zur Anwendung. Bei einer vorhandenen, intakten und weiterverwendbaren Dämmung kann lediglich aufgedämmt werden, um die gewünschten Zielwerte zu erreichen und gleichzeitig Abfall zu vermeiden. Zur Aufbereitung der Gebäudehülle zählen auch Fenster-austausch und die Entfernung von Wärmebrücken, z.B. an auskragenden Balkonplatten oder Vordächern. Neben städtebaulichen und bautechnischen Überlegungen spielen bei der gewählten Konstruktion und den zu verbauenden Materialien ebenfalls ökologische Überlegungen eine Rolle. Bei den

jüngeren Fallbeispielen und vor allem bei Aufstockungen ist ein Trend hin zu nachhaltigen Bauweisen und -materialien erkennbar.

Welche Auswirkungen haben politische Faktoren auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen?

Die Impulse zur Nachverdichtung kommen bei manchen der betrachteten Siedlungen aus der Politik. Teilweise führen Bezirke eigene Studien zum Nachverdichtungspotenzial durch, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Dabei rücken Zeilenbausiedlungen in den Fokus: Die Parzellen sind meistens groß und es besteht ein hohes Bebauungs- und Entwicklungspotenzial. Da viele dieser Gebiete aufgrund ihrer Entstehungszeit in den Geltungsbereichen sogenannter einfacher Bebauungspläne liegen, ist häufig der § 34 BauGB anwendbar. Dieser ermöglicht es, Baurecht schneller und unkomplizierter zu schaffen als durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Gleichzeitig bedingt der rechtliche Möglichkeitsrahmen die Schaffung von Baurecht ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Entscheidungen von Behörden wie Bau- oder Denkmalschutzamt haben Einfluss darauf, ob und wie nachverdichtet werden darf. Auch politische Entscheidungen, z. B. zu Fördermaßnahmen oder der Schaffung von Wohnraum, beeinflussen die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen. Hier kann es zu sogenannten institutionalisierten Zielkonflikten kommen. Geschehnisse in der Außenpolitik beeinflussen z. B. die Wohnraumnachfrage oder den Einsatz erneuerbarer Energien. Ihren Einfluss als unmittelbar auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen zu betrachten, würde aber zu weit führen.

Welche Auswirkungen haben sozialräumliche Faktoren auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen?

Als Projekt der Innenentwicklung stellt die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen einen direkten Eingriff in den Sozialraum der Bewohner:innen und Nutzer:innen dar. Gleichzeitig decken die Siedlungen aufgrund ihrer Typologie in vielen Fällen nicht mehr die Ansprüche, gerade älterer Bewohner:innen, ab. Durch Nachverdichtungen können die Räume an die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerschaft angepasst und die Siedlung dadurch resilienter gestaltet werden. Mischnutzungen und Anlaufstellen vor Ort können den Quartierszusammenhalt stärken. Ein diverseres Wohnungsangebot führt zu einer stär-

keren Durchmischung der Bewohnerschaft. Hierbei ist immer der Schutz vor Gentrifizierung und die Angemessenheit der Maßnahme mitzudenken.

Welche Auswirkungen haben baukulturelle Faktoren auf die Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen?

Bei fast allen betrachteten Fallstudien wurden vorab Wettbewerbe ausgerichtet oder Studien angefertigt, z. B. bei Direktaufträgen. Diese Studien wurden teilweise von den Bezirken, teilweise von den Eigentümer:innen durchgeführt. Entgegen ersten Vermutungen lässt sich in den Beispielen kein direkter Zusammenhang zwischen der Qualität der Nachverdichtung und der Vergabeart feststellen.

Jedoch zeigte sich in einem Beispiel, dass es trotz Wettbewerbsdurchführung – der unter anderem vom Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln ausgelobt wurde – nicht zwangsläufig dazu führt, dass eine Siedlung tatsächlich nachverdichtet wird. In diesem Fall führte zwar auch die massive Baukostensteigerung zur Reduzierung und schließlich zur Aufgabe der Pläne; jedoch trug laut Bauherrschaft auch das Unvermögen der Verwalter, den Prozess umzusetzen, maßgeblich dazu bei.

Welches Maß der Nachverdichtung kann bei Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne angewendet werden?

In den Fallstudien wurden die betrachteten Siedlungen am häufigsten um ein mittleres Maß nachverdichtet – das heißt in diesen Fällen, dass die GFZ um 0,3 bis 0,4 steigt. Auch stärkere Nachverdichtungen – bis zu einem Anstieg von 0,7 – können mit der richtigen Prozessbegleitung noch als verträglich eingestuft werden. Wenn die GFZ jedoch um mehr als 0,7 steigt, ist mit einer starken und anhaltenden Belastung der Bewohnerschaft zu rechnen. Bei einem Maß unter 0,2 wird sehr wenig neuer Wohnraum geschaffen. Maßnahmen in diesem Rahmen gelten dann eher als Ergänzung statt als Nachverdichtung. Eine Betrachtung der GRZ zur Einordnung des Nachverdichtungsmaßes eignet sich nicht, da häufig mit Aufstockungen nachverdichtet wird. Bei einer reinen Aufstockung ändert sich die Bewohnerzahl im Quartier gegebenenfalls stark, ohne dass die GRZ dies abbildet. Dieses Phänomen zeigt sich bei 60 % der untersuchten Fallbeispiele. Werden GFZ und GRZ gemeinsam betrachtet, lassen sich jedoch Rückschlüsse auf die bauliche Nachverdichtungsstrategie ziehen. Der Dichtefaktor nach Träger verhält sich analog zur GFZ oder zeigt eine leicht

geringere Steigerung. Diese Unterschiede sind durch die Flächenzahlen der jeweiligen Siedlungen bedingt.

Welche Arten der Nachverdichtung können bei Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne angewendet werden?

Die Arten der Nachverdichtung lassen sich anhand der baulichen Strategien oder der Handlungsschwerpunkte darstellen. Die baulichen Strategien teilen sich auf in Dachausbau, der entweder als Dachgeschossausbau oder Aufstockung erfolgt, in Längs- oder Quer-Anbau, Ergänzung mit Solitären oder (Teil-)Abriss und Ersatzneubau. Am häufigsten zur Anwendung kommt die Aufstockung. Sie wird auch gerne mit anderen Strategien kombiniert. Die Handlungsschwerpunkte zielen in den meisten Fällen auf die Schaffung von Wohnraum oder eine Aufwertung der Siedlung ab. Bei der Aufwertung geht es um die zukunftsgerechte Umgestaltung der Siedlung, vor allem durch die Diversifizierung des Wohnungsangebots. Beide Handlungsschwerpunkte werden häufig gemeinsam umgesetzt.

Was können wir aus nachverdichteten Zeilenbausiedlungen lernen?

Die Kernaufgaben von Zeilenbausiedlungen der Nachkriegsmoderne und ihrer Nachverdichtungen sind die Bereitstellung von Wohnraum und die Aufwertung der Siedlungen.

Zeilenbausiedlungen bieten viel Wohnraum. Um heutigen Anforderungen zu entsprechen, müssen sie jedoch aufgewertet und diversifiziert werden.

Zeilenbausiedlungen stellen eine erhaltenswerte Grundlage für die Deckung der Wohnraumnachfrage und die Stabilisierung des Mietmarktes dar.

Aufgrund ihrer Größe und Verbreitung liefern Zeilenbausiedlungen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung.

Die Themenschwerpunkte bei der Nachverdichtung von Zeilenbausiedlungen haben sich in den letzten zehn Jahren verändert.

Während bei den frühen Fallstudien Aufwertung und Ergänzung der Siedlungen vorrangig waren, ist bei den aktuellen Beispielen die grundsätzliche Schaffung von Wohnraum, auch im Sinne von altersgerechten Wohnungen, wieder in den Mittelpunkt gerückt.

Zeilenbausiedlungen bieten aufgrund ihrer architektonischen und städtebaulichen Typologie gute Voraussetzungen für Bestandsentwicklung und eine Kultur des Umbaus.

Durch die Flexibilität verschiedener Nachverdichtungsmöglichkeiten können die Siedlungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die Attraktivität und Auslastung eines Quartiers wird durch Aufwertung und Qualifizierung des Wohnbestands gesteigert.

Wie einige der Beispiele zeigen, können schon kleine Eingriffe dafür sorgen, dass die Siedlungen weniger unscheinbar wirken. Größere Eingriffe können zu einer grundsätzlich anderen Wahrnehmung der Siedlung führen.

Der Grünraum von Zeilenbausiedlungen ist ein integraler Bestandteil der Quartiersidentität.

Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte, aber auch aufgrund der teils nur wenigen Grünflächen in den Städten sind die Außenräume der Zeilenbausiedlungen ein identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal.

Der weitestgehende Erhalt und die Aufwertung der Außenräume sind ein Qualitätsgewinn für alle Anwohner:innen, aber auch für die Stadt selbst.

Im Zuge des Klimawandels sind Frischluftschneisen, Biodiversität und unversiegelte Flächen ein erhaltenswertes Gut. Durch Nutzbarmachung der halböffentlichen Außenräume werden öffentliche Freiräume entlastet.

Das Auftreten von Zielkonflikten und ihre Abwägung kann bei der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nicht verhindert werden.

Transparente Kommunikation, frühzeitige Information und Beteiligung können die Akzeptanz der Maßnahmen erleichtern.

7.2 Schlussbetrachtung

Zeilenbausiedlungen finden sich in vielen deutschen Kommunen. Durch die reine Anzahl und die Menge an Wohnungen, die sie beherbergen, sind sie ein wichtiger Faktor für die Regulierung der Preisentwicklung des Wohnungsmarktes sowie als Grundstock der Versorgung mit Wohnraum. Diese Relevanz für den Wohnungsmarkt in Verbindung mit den alten Grünbeständen und dem autogerechten Städtebau macht sie zu Fokuspunkten der doppelten