



Sicheres Wohnen frühzeitig gestalten – 50 Fragen für die Planung sicherer Quartiere und funktionierender Nachbarschaften

Eine Handreichung für Wohnungsunternehmen

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Sicherheit und Vielfalt
im Quartier

Inhalt

Einleitung und Anwendungshinweise

Seite 4

1. Planung und Öffentlichkeitsarbeit

Seite 7

2. Versorgungssicherheit

Seite 13

3. Verkehr und Mobilität

Seite 17

4. Wohnumfeldmanagement

Seite 23

5. Bauliche Ausführung des Wohnumfeldes

Seite 29

6. Bauliche Ausführung der Wohngebäude und der Wohnung

Seite 35

Einleitung und Anwendungshinweise

Der folgende Fragenkatalog wurde im Rahmen des BMBF-geförderten Forschungsprojekt „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DIVERCITY“ durch den vdw entwickelt. Der Ausgangspunkt des Kooperationsprojektes, das der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen gemeinsam mit dem LKA Niedersachsen und dem Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin von 2018 bis 2020 bearbeitet, ist die Beobachtung, dass es in Folge demografischer Entwicklungsprozesse wie Alterung, Singularisierung, Flucht und Migration immer mehr Menschen in die städtischen Ballungsräume zieht. Die steigende Wohnraumnachfrage und die unterschiedlichen Lebensmodelle der zunehmend heterogenen Bevölkerung führen nicht selten zu sozialen Spannungen – mit unmittelbaren Auswirkungen auf die urbane Sicherheit. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des Projekts DIVERCITY, übertragbare Sicherheitskonzepte zu schaffen, damit unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – sei es alt, jung, arm oder reich, deutscher oder nicht deutscher Herkunft – sicher und nachbarschaftlich zusammenleben können.

Als wohnungswirtschaftlicher Forschungspartner im Projekt DIVERCITY ist es dem vdw ein zentrales Anliegen, relevante Akteure der Wohnungswirtschaft für die Vielschichtigkeit des wohnungswirtschaftlichen Sicherheitsbegriffs und für die spezifischen Sicherheitsanforderungen zunehmend heterogener Nachbarschaften zu sensibilisieren. Es existieren bereits zahlreiche Kriterienkataloge und Handreichungen, an denen sich Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung ihrer Bestände orientieren können. So stellt die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (SIPA) im Rahmen des „Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ bereits seit 2010 die Kriterienlisten „Sicher Wohnen“ und „Sichere Räume“ zur Verfügung.

Die nachhaltigste und wirtschaftlichste Variante, um das Thema Sicherheit langfristig im Wohnungsbau zu etablieren ist es – im Sinne einer Primärprävention – Sicherheitsaspekte systematisch in den Planungsprozess von Quartieren bzw. Neubauvorhaben zu integrieren. Was Sicherheit vor dem Hintergrund zunehmend heterogener Nachbarschaften für die Wohnungswirtschaft bedeutet und wie es gelingen kann, Sicherheitsaspekte frühzeitig zu berücksichtigen, bildete folglich eine zentrale Fragestellung des vdw im Rahmen von DIVERCITY.

Der vorliegende Fragenkatalog wurde entwickelt, um die Erkenntnisse des vdw aus dem Projekt in die wohnungswirtschaftliche Praxis zu übertragen. Mit rund 50 Fragen sowie dazugehörigen Handlungsempfehlungen liefert er eine wichtige Handlungshilfe für Wohnungsunternehmen, die ein Neubauvorhaben planen und dabei frühzeitig möglichst sichere Strukturen gestalten möchten. Die enthaltenen Anregungen und Handlungsempfehlungen entstammen u. a. den Arbeitsergebnissen zweier Workshops mit den assoziierten Mitgliedsunternehmen sowie vertiefender Interviews mit Experten der Wohnungswirtschaft. Entsprechend dem erweiterten Sicherheitsverständnis des vdw arbeitet der Fragenkatalog mit einem Sicherheitsbegriff, der neben (städte-)baulichen und technischen Maßnahmen auch zahlreiche organisatorische und soziale Aspekte wie etwa Barrierefreiheit und Versorgungssicherheit umfasst, und der über das einzelne Wohngebäude hinaus das gesamte Quartier in den Blick nimmt.



1 Planung und Öffentlichkeitsarbeit

1. Planung und Öffentlichkeitsarbeit

1.1 Planung & Beteiligung

- 1.1.1 Sensibilisierung der Kommune
- 1.1.2 Standortbezogenes Sicherheitskonzept
- 1.1.3 Abteilungsübergreifende Zusammenarbeit
- 1.1.4 Beteiligung externer Akteure
- 1.1.5 Mieterbeteiligung

1.2 Öffentlichkeitsarbeit

- 1.2.1 Laufende Information der Öffentlichkeit



2 Versorgungssicherheit

2. Versorgungssicherheit

2.1 Versorgungsinfrastruktur

- 2.1.1 Bestandsaufnahme: Lokale Belebung
- 2.1.2 Bestandsaufnahme: Unsichere Orte
- 2.1.3 Bestandsaufnahme: Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten

2.2 Wohnraumversorgung

- 2.2.1 Bedarfsgerechte Wohnkonzepte



3 Verkehr und Mobilität

3. Verkehr und Mobilität

3.1 ÖPNV

- 3.1.1 ÖPNV-Anbindung
- 3.1.2 Sichere Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen

3.2 Fuß- und Radverkehr

- 3.2.1 Sichere Gestaltung von Verkehrswegen
- 3.2.2 Übersichtliche Wegeführung im Wohnumfeld



4 Wohnumfeld- management

4. Wohnumfeldmanagement

4.1 **Wartung & Instandhaltung**

- 4.1.1 Transparenz und Erreichbarkeit des Gebäudemanagements
- 4.1.2 Strategieentwicklung für unsichere Orte

4.2 **Wohnungsmanagement & Mieterservice**

- 4.2.1 Passung zwischen Wohnung und Mieter
- 4.2.2 Passung zwischen Mieter und Hausgemeinschaft
- 4.2.3 Persönliche Ansprechpartner im Unternehmen
- 4.2.4 Hausordnung
- 4.2.5 Anlaufstelle im Quartier
- 4.2.6 Sicherheitsbezogene Informationsangebote
- 4.2.7 Transparente Vertragsgestaltung

4.3 **Nachbarschafts-/Sozialmanagement**

- 4.3.1 Nachbarschaftsförderung
- 4.3.2 Zielgruppenspezifische Angebote
- 4.3.3 Kommunikation sozialer/sicherheitsbezogener Aktivitäten



5 Bauliche Ausführung des Wohnumfeldes

5. Bauliche Ausführung des Wohnumfeldes

5.1 Zonierung

- 5.1.1 Reale und symbolische Begrenzungen

5.2 Grünanlagen

- 5.2.1 Bereitstellung sicherer Grünanlagen

5.3 Gemeinschaftliche Flächen/Freiflächen

- 5.3.1 Zielgruppengerechte Begegnungsräume
- 5.3.2 Sichere Gestaltung von Aufenthaltsbereichen
- 5.3.3 Vandalismusresistente Gestaltung

5.4 Abfallbereich

- 5.4.1 Pflege des Abfallbereichs
- 5.4.2 Sichere Gestaltung des Abfallbereichs

5.5 Stellflächen

- 5.5.1 Verschließbare Abstellräume
- 5.5.2 Sichere Gestaltung von PKW-Stellflächen
- 5.5.3 Sichere Gestaltung von Parkgaragen/Parkhäusern
- 5.5.4 Sichere Gestaltung von Fahrradabstellflächen



6 Bauliche Ausführung der Wohngebäude und der Wohnung

6. Bauliche Ausführung der Wohngebäude und der Wohnung

6.1 Gestaltung und Anordnung der Gebäude

- 6.1.1 Übersichtlichkeit und ansprechende Gestaltung
- 6.1.2 Orientierung auf dem Grundstück

6.2 Eingangsbereich

- 6.2.1 Sichere Erreichbarkeit des Hauseingangs
- 6.2.2 Sichere Gestaltung des Hauseingangs
- 6.2.3 Einbruchschutz und Zugangskontrolle

6.3 Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes

- 6.3.1 Sichere Gestaltung von Verkehrsflächen
- 6.3.2 Orientierung innerhalb des Gebäudes

6.4 Aufzüge

- 6.4.1 Stufenlose Erreichbarkeit
- 6.4.2 Barrierefreie Gestaltung des Aufzugs

6.5 Wohnung

- 6.5.1 Einbruchschutz
- 6.5.2 Barrierearme Gestaltung

6.6 Keller

- 6.6.1 Absicherung des Kellers
- 6.6.2 Orientierung im Keller



Fotos

Titel: Iakov Kalinin - stock.adobe.com

Abschnitt 1: DIZFOTO - stock.adobe.com

Abschnitt 2: Gerhard Seybert - stock.adobe.com

Abschnitt 3: Rainer Fuhrmann - stock.adobe.com

Abschnitt 4: pressmaster - stock.adobe.com

Abschnitt 5: elxeneize - stock.adobe.com

Abschnitt 6: whitedesk - stock.adobe.com

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Hannover, 01.07.2020

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Ansprechpartnerin: Annelie Küper
Tel.: 0511-1265-125
Fax: 0511-1265-111
E-Mail: quartier@vdw-online.de
Internet: www.vdw.de

© vdw, Hannover. Alle Rechte vorbehalten.