

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Sicherheit und Vielfalt im Wohnquartier: Best-Practice-Beispiele aus der Wohnungswirtschaft

Hannover, 09.10.2020

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.**

Leibnizufer 19
30169 Hannover

Ansprechpersonen: Annelie Küper, Sarah Leuningner

Tel.: 0511-1265-125

Fax: 0511-1265-111

E-Mail: a.kueper@vdw-online.de

Internet: www.vdw.de

© vdw, Hannover. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

Einleitung	1
Braunschweiger Baugenossenschaft eG – I-Punkt	2
Umbau eines stadtbildprägenden Bestandsgebäudes für mehr Sicherheit und Nachbarschaftlichkeit	
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen – BlauHaus	4
Neubau eines inklusiven Quartiers in der Überseestadt	
Gundlach Wohnungsunternehmen GmbH & Co. KG – Sicherheitspaket	7
Individueller Einbruchschutz auf Bestellung	
KSG Hannover GmbH – Quartiersentwicklung Ronnenberg-Empelde	9
Neues Quartierskonzept an alter Stelle	
Lehrter Wohnungsbau GmbH – Q16	12
Sicheres Wohnen in Zentrumsnähe	
Nibelungen-Wohnbau GmbH – Siegfriedviertel	15
Kooperative Nachbarschaftsförderung im historischen Stadtquartier	
Volkswagen Immobilien GmbH – Wohnquartier Drömlingshöhe	18
Soziale Durchmischung trifft auf bauliche und organisatorische Sicherheitsstandards	
MKB Fastighets AB – Gesamtpaket „erlebte Sicherheit“	21
Best Practice international: Sicherheitspaket der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft MKB in Malmö, Schweden	

Einleitung

Ein wesentliches Ziel des vdw im Rahmen des BMBF-geförderten Forschungsprojektes „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DIVERCITY“ ist es, relevante Akteure der Wohnungswirtschaft für die Vielschichtigkeit des wohnungswirtschaftlichen Sicherheitsbegriffs zu sensibilisieren und ihnen Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um in Zeiten zunehmend heterogener Nachbarschaften möglichst sichere Quartiere zu gestalten.

Die vorliegende Sammlung bündelt praktische Beispiele aus den vdw-Mitgliedsunternehmen im Handlungsfeld Sicherheit und Nachbarschaft, die aufzeigen, wo und wie sich Wohnungsunternehmen bereits für das Thema Sicherheit engagieren und die Entstehung vielfältiger und friedlicher Nachbarschaften unterstützen. Auf diese Weise möchte der vdw die Rolle der Wohnungswirtschaft in dem Themenfeld hervorheben und anderen Wohnungsunternehmen sowie weiteren potenziellen Nachahmern Anregungen für die Gestaltung neuer oder die Weiterentwicklung bestehender Wohnprojekte bieten.

Die Zusammenstellung der Projekte erfolgte – mit Ausnahme des Beispiels aus dem schwedischen Malmö – durch gezielte Abfrage bei den Wohnungsunternehmen im Rahmen einer schriftlichen Befragung, die der vdw 2019 im Rahmen von DIVERCITY durchgeführt hat. Gesucht waren gelungene Einzelmaßnahmen oder Wohnprojekte rund um das Thema Sicherheit und Vielfalt im Quartier. Gemäß dem breiten Sicherheitsverständnis, das der vdw in diesem Projekt vertritt, konnten dabei Beispiele aus vielen verschiedenen Handlungsfeldern (z. B. Nachbarschaftsförderung, Quartiersentwicklung, bezahlbares Wohnen, wohnortnahe Versorgung, alters-/generationengerechtes Wohnen, Kriminalprävention, Sauberkeit, Barrierefreiheit) genannt werden.

Da die Mitgliedsunternehmen jeweils nur eine Auswahl von Projekten aus ihrem Unternehmensbereich einreichen konnten, bildet diese Zusammenstellung nur einen kleinen Teil des umfangreichen Engagements der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen rund um das Thema Sicherheit und Nachbarschaft ab. Zugleich machen die vorliegenden Praxisbeispiele deutlich, dass sich Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Größe für die Sicherheit in ihren Wohnungsbeständen und Quartieren einsetzen können. So reicht der Bestand der Wohnungsunternehmen, die sich an der vorliegenden Beispielsammlung beteiligt haben, von rd. 930 bis hin zu 42.000 Wohneinheiten. Klar ist, dass die Rahmenbedingungen, Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens u. a. je nach Größe und Standort erheblich variieren. Vielfach können die Unternehmen jedoch bereits mit kleinen Maßnahmen und Angeboten effektiv dazu beitragen, das Sicherheitsgefühl der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner zu stärken und ein sicheres Zusammenleben im Quartier zu fördern.

Umbau eines stadtbildprägenden Bestandsgebäudes für mehr Sicherheit und Nachbarschaftlichkeit	
Stadt	Braunschweig
Projekt / Maßnahme	I-Punkt
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Braunschweiger Baugenossenschaft eG • Caritasverband Braunschweig e.V. • Nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmittel der Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Laufzeit	2003 bis 2005
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Das Hochhaus „I-Punkt“ wurde 1969 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Heidberger Versorgungszentrum und zählt mit 17 Stockwerken und einer Gesamthöhe von 56 m zu den höchsten Gebäuden Braunschweigs. Bis heute gilt der I-Punkt als städtebauliche Dominante und Wahrzeichen des Stadtteils. Die einseitige Belegung der Sozialwohnungen mit Problemmieter*innen führte in den 1980er und 1990er Jahren jedoch zu einer zunehmenden Anzahl von Konflikten (v. a. Ruhestörung) und kriminellen Delikten (u. a. Drogendelikte, Prostitution).</p>	
Vorgehen	
<p>Um die Wohnsituation im I-Punkt nachhaltig zu verbessern und einen Imagewandel herbeizuführen, beschloss die BBG eine Komplettsanierung des Objekts und entwickelte zudem ein neues Wohnkonzept. Neben der Erneuerung der Gebäudefassade inklusive eines neuen Vorbaus mit Wintergärten wurden im Zuge der Sanierung auch die Grundrisse der Wohnungen umgestaltet. Der Planungsprozess für den „neuen“ I-Punkt begann im Jahr 2003, die Neuvermietung begann 2005. Um die Belegung der Wohnungen besser steuern zu können, wurde bei der Sanierung bewusst auf die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel verzichtet. Heute sind sämtliche Wohnungen des I-Punkts vermietet. Das neue Wohnkonzept richtet sich dabei gezielt an unterschiedliche Nutzergruppen, um eine möglichst hohe Durchmischung zu erzielen: In den ersten sieben Etagen hat die BBG ein Betreutes Wohnen für Senioren mit insgesamt 42 barrierefreien Wohnungen eingerichtet. Die Betreuung erfolgt durch den Caritasverband Braunschweig, der im Erdgeschoss des Gebäudes eine Betreuungsstelle eingerichtet hat. Gegen eine monatliche Betreuungspauschale leistet das Serviceteam der Caritas den Mieter*innen des Betreuten Wohnens bei Bedarf individuelle Beratung und Unterstützung, organisiert regelmäßige Freizeitangebote und vermittelt auf Wunsch weitere unterstützende Dienstleistungen; auch ein Hausnotruf ist in der Pauschale enthalten. Ab der achten Etage wurden teils barrierefreie, teils barrierearme Wohnungen eingerichtet, die an unterschiedliche Zielgruppen vermietet werden. Im Erdgeschoss des I-Punkts sowie in der obersten Etage wurden zwecks Nutzungsmischung Gewerbeflächen geschaffen. Heute befinden</p>	
	
<p>Abbildung 1: Wohnprojekt I-Punkt (Quelle: Stadt Braunschweig / Aufnahme: Andreas Kotsch)</p>	

sich in dem Gebäude – jeweils erreichbar über einen separaten Eingang - eine Praxis für Krankengymnastik, ein Zahnarzt- und eine Kinderarztpraxis sowie ein Restaurantbetrieb.

Um das Sicherheitsgefühl der Mieter*innen zu erhöhen und den Zugang zum Gebäude zu kontrollieren, ist die Eingangshalle durch einen Concierge besetzt. Der Concierge ist täglich vor Ort und ist auch über seine Kontrollfunktion hinaus eine wichtige Ansprechperson und Anlaufstelle für die Mieter*innen, indem er bei Bedarf Pakete annimmt, Nachrichten überbringt oder Informationen bereithält. Weitere Ansprechpersonen für unterschiedliche Anliegen seitens der Mieter*innen sowie wichtige Informationen werden außerdem über Ausgänge im Gebäude kommuniziert.

Über Videogegensprechanlagen, die im Zuge der Sanierung in den Wohnungen installiert wurden, können auch die Mieter*innen selbst den Eingangsbereich kontrollieren. Die Fenster der Wohnungen wurden zudem gezielt auf den halböffentlichen und öffentlichen Raum ausgerichtet, um die soziale Kontrolle zu fördern. Zwecks Einbruchschutz verfügen die Wohnungstüren nicht über Türschlösser, sondern über eine elektronische Zutrittskontrolle, die mit Transpondern bzw. sogenannten Electronic Keys entriegelt werden. Auch die Müllentsorgung erfolgt über elektronische Chips, damit die Müllplätze ausschließlich von den Mieter*innen des I-Punkts genutzt werden können. Darüber hinaus hat die BBG im Rahmen des Müllmanagements eine Dienstleistungsfirma damit beauftragt, die Müllplätze regelmäßig zu kontrollieren und den Müll bei Bedarf nachzusortieren, um eine größtmögliche Sauberkeit im und um das Gebäude zu erzielen.

Um den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Mieterschaft zu fördern und das gegenseitige Kennenlernen zu fördern, organisiert die BBG in Zusammenarbeit mit engagierten Mieter*innen regelmäßige Aktionen (z. B. Feste, Kaffeetrinken, Adventssingen) im Hof des I-Punkts. Die Mieter*innen des Objekts sind zudem in einer Interessenvertretung organisiert, die sich zweimal pro Jahr versammelt und wichtige Anliegen aus der Mieterschaft an das Wohnungsunternehmen weitergibt.

Quellen

Braunschweiger Baugenossenschaft eG (2020). Wohnen in der Greifswaldstraße. URL: <https://bbg-greifswaldstrasse.de/index.php> [Zugriff: 07.05.2020].

Braunschweiger Baugenossenschaft eG (2019). Interview mit dem Projektbeauftragten der Braunschweiger Baugenossenschaft, Januar 2019, LKA.

Caritasverband Braunschweig e.V. (2020). Betreutes Wohnen für ältere Menschen: Jenasteig 3/5. Braunschweig.

Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (2019). Braunschweiger Baugenossenschaft eG: Jenastieg 3, 5 in 38124 Braunschweig. URL: <http://www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/auszeichnung?xa=details&id=52> [Zugriff: 07.05.2020].

Mehr Informationen

Seniorenerechte Wohnformen der BBG: <https://www.bbg-senioren.de/> [Zugriff: 12.05.2020].

Informationen zum Stadtquartier Heidberg: Stadt Braunschweig (2020). Heidberg: Ein Stadtteil mit richtungsweisender Infrastruktur und hohem Freizeitwert. URL: <https://www.braunschweig.de/leben/stadtportraet/stadtteile/heidberg/index.php> [Zugriff: 07.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Planen und Gestalten, Ordnung, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Stadtquartier, Gebäude, Wohnungen, Nachbarschaft, Verantwortung

Neubau eines inklusiven Quartiers in der Überseestadt	
Stadt	Bremen
Projekt / Maßnahme	BlauHaus
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Blaue Karawane e.V • GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen • Quirl-Kinderhäuser e.V. • Martinsclub Bremen e.V. • Verein Inklusive WG Bremen e.V. • Dr. Hübötter Wohnungsbau GmbH • Architekturbüro GSP Architekten • Nutzende Bewohner*innen und Besucher*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmittel des Blaue Karawane e.V. • Wohnungsbauförderung Bremen • Fördermittel der Stiftung Wohnliche Stadt – Bremen • Förderpreis der Stiftung für Soziale Psychiatrie in der DGSP • Aktion Mensch (Förderung von Aktionen auf der B(I)austelle) • PSD-Bank Bremen • Bürgerstiftung Bremen • Spendengelder weiterer Unterstützer*innen der Blauen Karawane
Laufzeit	Seit 2017 (laufend)
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Den Anstoß für das BlauHaus-Projekt gab die seit den 1980er Jahren bestehende „Blaue Karawane“. Die Initiative aus behinderten, nicht behinderten und psychiatriee erfahrenen Menschen gründete sich im Zuge der Auflösung der psychiatrischen Langzeitklinik Kloster Blankenburg, eine Bremer Klinik 40 km vor den Toren der Stadt. Ziel des Auflösungsteams war es, die Patient*innen in Häuser und Wohngemeinschaften in ihrer Heimatstadt Bremen zurückzuführen. Um auf die unwürdige Unterbringung der Anstaltsinsass*innen aufmerksam zu machen und eine Abkehr von der Ideologie der Zwangspsychiatrie durchzusetzen, zogen zwischen 1985 und 2009 vier „Blaue Karawanen“ mit künstlerischen, z. T. skurrilen und provokanten Aktionen durch das Land. Der Kongress „Zum Glück geht es anders: Zusammen Leben – Wohnen - Arbeiten. Alternativen zu Heim, Anstalt, Isolation“ im Jahr 2008 bildete schließlich den Auftakt für das Wohnprojekt „BlauHaus“ in der Überseestadt. „Jeder Mensch kann wohnen. Keine Beeinträchtigung, keine Krankheit kann so geartet sein, dass jemand nicht wohnen könnte“, so beschreibt Klaus Pramann, Vorsitzender des Vereins „Blaue Karawane“, die Vision für das BlauHaus, in dem behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben, arbeiten und wohnen können.</p>	
Vorgehen	
<p>Mit dem BlauHaus am Kommodore-Johnsen-Boulevard in der Überseestadt ist ein bundesweit einmaliges Wohnprojekt zum inklusiven Leben, Wohnen und Arbeiten entstanden, das Menschen mit und ohne Beeinträchtigung ein citynahes Wohnen ermöglicht und somit eine Alternative zu betreuten Wohnformen oder der Unterbringung in Heimen darstellt. Die bauliche Realisierung des Projektes erfolgte durch die GEWOBA als Bauherrin, der Grundstein für das BlauHaus wurde im Sommer 2018 gelegt.</p>	

Inzwischen sind auf dem knapp 7.800 Quadratmeter großen Grundstück zwei fünfgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 84 barrierefreien, teils rollstuhlgerechten Wohnungen entstanden, von denen 50 öffentlich gefördert und 34 frei finanziert sind. Um die vielfältigen Nutzerbedürfnisse anzusprechen, sind die Wohnungsgrößen und Grundrisse sehr unterschiedlich: Neben 30 Quadratmeter großen Mikro-Appartements z. B. für Student*innen stehen u. a. familiengerechte Vier-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 85 Quadratmetern sowie rollstuhlgerechte Zwei-Zimmer-Wohnungen für schwerbehinderte Personen zur Verfügung. In Kooperation mit dem Martinsclub Bremen e.V. entstanden darüber hinaus eine betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz sowie eine weitere Wohngemeinschaft für mehrfach behinderte, pflegebedürftige Personen. Auch den Bewohner*innen der Einzelwohnungen kann auf Wunsch ein professionelles Betreuungsangebot durch den Martinsclub zur Seite gestellt werden.



Abbildung 2: Lageplan Bauvorhaben BlauHaus (Quelle: GSP Architekten)

Ziel des Wohnkonzeptes ist eine „gesunde“ Mischung von belastbaren und weniger belastbaren Menschen aller Altersstufen und aus allen (Einkommens-)Schichten und Lebensbereichen der Gesellschaft. Insgesamt können rund 180 Menschen in dem Gebäudekomplex leben. Die ersten Mieter*innen zogen im Sommer 2019 in das BlauHaus ein.

Ein weiterer Bestandteil des Modellvorhabens BlauHaus ist das Kinderhaus BLAU, das in Kooperation mit dem Quirl Kinderhäuser e.V. auf dem Gelände errichtet wurde. Das inklusive Kinderhaus hat am 1. August 2019 mit 65 Kindern den Betrieb aufgenommen. In insgesamt vier altersgemischten Gruppen werden dort Kinder zwischen 12 Monaten und 6 Jahren mit und ohne Förderbedarf betreut.

Ein begrünter Gartenhof im Herzen der Anlage schafft Raum für Begegnungen zwischen Bewohner*innen und Besucher*innen und lädt zum gegenseitigen Austausch ein. Vor den Gebäuden befinden sich genügend PKW-Stellplätze sowie Unterstellmöglichkeiten für Rollstühle und Fahrräder. Zusätzlich wird den Bewohner*innen mit einer Carsharing-Station kostengünstig Elektromobilität angeboten.

Zum Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens soll sich zukünftig das Integrationsprojekt „Blaue Manage“ entwickeln. In dem knapp 670 Quadratmeter großen, eingeschossigen Gebäude sollen sozialversicherungspflichtige, z. T. niedrigschwellige Arbeitsplätze in verschiedenen, jeweils durchlässigen Tätigkeitsbereichen entstehen (z. B. Ateliers, Werkstätten für handwerkliche und künstlerische Arbeiten, Cafébetrieb, Technik und Verwaltung), die allen offen stehen. Nach dem Motto „Jeder ist nützlich – jeder wird gebraucht“ sollen hier Professionelle, Halbprofessionelle und Ehrenamtliche entsprechend ihrer jeweiligen Fähigkeiten gemeinsam arbeiten. Den Holz-Rohbau für die Blaue Manege stellt die GEWOBA zur Verfügung, den 600.000 Euro schweren Innenausbau will der Verein Blaue Karawane unterstützt von Stiftungen und privaten Spender*innen in Eigenregie bewerkstelligen.

Quellen

Blaue Karawane e.V. (2020). BlauHaus. URL: <https://blauekarawane.de/blauhaus> [Zugriff: 08.05.2020].

Blaue Karawane e.V. (2017). Das BlauHaus: Gemeinschaftliches Leben, Wohnen und Arbeiten an der Hafenkante in der Bremer Überseestadt. URL: <https://blauekarawane.de/sites/default/files/uploads/KonzeptBlauHausFeb17.pdf> [Zugriff: 08.05.2020]

GEWOBA (2019). Inklusiv wohnen. Gemeinschaftlich Leben und Arbeiten in der Überseestadt. URL: <https://www.gewoba.de/mieten-verwalten-kaufen-verkaufen/wohnen-im-neubau/inklusiv-wohnen> [Zugriff: 08.05.2020].

QUIRL Kinderhäuser e.V. (2020). Kinderhaus BLAU. URL: http://www.quirl-kinderhaeuser.de/Kinderhaeuser/Blau_Ueberseestadt/Index.aspx [Zugriff: 08.05.2020].

Mehr Informationen

Informationsportal der Wirtschaftsförderung Bremen zur Überseestadt: <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/startseite> [Zugriff: 08.05.2020].

Projektportal der GEWOBA für die Überseestadt: <https://www.gewoba-ankerplaetze.de/> [Zugriff: 08.05.2020].

Beitrag zur Gestaltung von Angeboten der quartierbezogenen Behindertenhilfe: Jung, Sebastian (2019). Der Martinsclub Bremen e.V. – Innovative Angebote für eine sozialraumorientierte und quartierbezogene Behindertenhilfe. URL: <https://www.sozialraum.de/der-martinsclub-bremen.php> [Zugriff: 08.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Planen und Gestalten, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Zivilgesellschaftliche Unternehmen, Stadtquartier, Wohnumfeld, Gebäude, Wohnungen, Nachbarschaft, Zusammenarbeit

Individueller Einbruchschutz auf Bestellung	
Stadt	Hannover
Projekt / Maßnahme	Sicherheitspaket
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen • Verschiedene Vertragspartner • Nutzende Mieter*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmittel der Mieter*innen • Eigenmittel der Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen
Laufzeit	Seit 2017 (laufend)
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Im Wohnungsbestand der Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen werden insgesamt nur sehr wenige Wohnungseinbrüche registriert. Dennoch ergab die letzte Mieterbefragung des Unternehmens, dass nahezu die Hälfte der Mieter*innen sich durch zusätzliche Einbruchschutzmaßnahmen sicherer fühlen würde.</p>	
Vorgehen	
<p>Als Reaktion auf die Mieterbefragung hat die Gundlach Wohnungsunternehmen GmbH im September 2017 das Sicherheitspaket eingeführt. Aus einer Auswahl verschiedener technischer Einbruchsicherungen können Mieter*innen ein individuelles Paket für ihre Wohnung buchen und auf diese Weise ihre Sicherheit auf Wunsch erhöhen. Zu den angebotenen Sicherheitsmaßnahmen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abschließbare Fenstergriffe • Panzerriegel für die Wohnungstür • Zusatzschloss mit Sperrbügel für die Wohnungstür • Fenster-Zusatzsicherung • Fenster Bandseitensicherung <p>Die Kosten der Schutzmaßnahmen werden zur Hälfte vom Wohnungsunternehmen übernommen, die andere Hälfte tragen die Mieter*innen selbst. Die fachgerechte Installation der gewünschten Sicherungen sowie die Beratung der Mieter*innen bei der Auswahl erfolgen durch ausgewählte Vertragspartner des Wohnungsunternehmens.</p>	
Quellen	
<p>Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen (2020). Schriftliche Befragung der vdw-Mitgliedsunternehmen zur Ermittlung von sicherheitsrelevanten Aspekten aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive, Januar 2020, vdw.</p> <p>Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen (2020). Serviceorientierung – Der Mieter im Mittelpunkt. URL: https://www.gundlach-bau.de/ueber-uns/nachhaltigkeit/kundenbindung/mieter-im-mittelpunkt/ [Zugriff: 12.05.2020].</p> <p>Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen (2017). Safety first! Mehr Einbruchsicherheit für unsere Mieter. Grundlach Nachbarn 42, S. 5. URL: https://www.gundlach-bau.de/aktuell/mieterzeitung [Zugriff: 12.05.2020].</p>	

Mehr Informationen

Fördermöglichkeiten der KfW-Bank für Einbruchschutzmaßnahmen: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Private-Personen/Bestandsimmobilie/Einbruchschutz/> [Zugriff: 12.05.2020].

Polizeiliche Informationen zum Einbruchschutz: <https://www.k-einbruch.de/initiative/> [Zugriff: 12.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Ordnung, Planen und Gestalten

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Gebäude, Verantwortung, Kriminalität, Technik

Neues Quartierskonzept an alter Stelle	
Stadt	Ronnenberg
Projekt / Maßnahme	Quartiersentwicklung Ronnenberg-Empelde
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • KSG Hannover GmbH • win e.V. – Wohnen in Nachbarschaften • Nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderprogramm Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement in Niedersachsen • Wohnraumförderung Niedersachsen • Eigenmittel der KSG Hannover GmbH
Laufzeit	Seit 2018 (laufend)
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Verglichen mit anderen Städten und Gemeinden in der Region Hannover ist die Stadt Ronnenberg durch einen hohen Anteil an Personen mit niedrigem Einkommen und Erwerbslosigkeit sowie eine starke kulturelle Durchmischung gekennzeichnet. Mit ebenfalls hohen Anteilen an Alleinerziehenden- und Singlehaushalten tragen die Haushaltsstrukturen der Gemeinde erkennbar urbane Züge. Konkret leben in der Stadt Ronnenberg ca. 24.000 Personen, davon haben 18,7 Prozent einen Migrationshintergrund, 21 Prozent sind 65 Jahre alt oder älter. Empelde ist der größte Stadtteil von Ronnenberg und grenzt südwestlich an Hannover.</p> <p>Die KSG Hannover besitzt rund 1.400 Wohnungen in Ronnenberg. In Empelde plant das Unternehmen bis 2029 die Umgestaltung des Quartiers Löwenberger Straße/Memeler Straße. Achtzehn nicht modernisierungsfähige Wohnhäuser aus den Baujahren 1956 und 1991 mit rd. 100 Wohnungen sollen abgerissen und durch energetisch optimierte Neubauten mit modernen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung ersetzt werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Durch die höhere Geschossigkeit der neuen Häuser erfolgt im Quartier eine deutliche Nachverdichtung, wodurch nicht nur eine höhere Anzahl an Neubauwohnungen gegenüber dem Abriss entsteht, sondern auch 50 Prozent mehr Wohnfläche angeboten werden kann. Insgesamt entstehen 126 neue Wohnungen, von denen 30 Prozent öffentlich gefördert und somit preisgebunden sind.</p> <p>Die Umgestaltung des Quartiers erfolgt in fünf Bauabschnitten. Um das Image des Stadtteils zu verbessern und das nachbarschaftliche Zusammenleben der unterschiedlichen sozialen und ethnischen Gruppen im Quartier zu stärken, beinhaltet das Konzept der KSG eine umfassende Quartiersentwicklung, die im Zuge des ersten Bauabschnitts realisiert wurde.</p>	
Vorgehen	
<p>Der erste Bauabschnitt an der Löwenberger Straße 22 und 24 wurde 2019 fertiggestellt. Entstanden ist dort das sogenannte Artur-Sommer-Haus mit insgesamt 19 barrierefreien Wohnungen, die sowohl an ältere als auch an jüngere Mieter*innen vermietet wurden. Durch die öffentliche Förderung waren 30 Prozent der Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen vorgesehen.</p>	

Neben dem Sozialberatungszentrum der Stadt Ronnenberg sind außerdem ein 150 Quadratmeter großer Quartierstreif sowie ein dazugehöriges Bewohnercafé mit zusätzlich 100 Quadratmetern in das Gebäude eingezogen. Das Konzept für den neuen Gebäudekomplex ist angelehnt an ein ähnliches Projekt der KSG in Langenhagen-Wiesenu, das bereits 2014 eröffnet wurde. Inzwischen hat sich der Treff in Wiesenu zu einem zentralen Anlaufpunkt mit zahlreichen ehrenamtlichen Helfer*innen und monatlich rund 80 Aktivitäten und Angeboten für fast alle Altersgruppen entwickelt. Mieter und Träger des Quartierstreifs ist in beiden Fällen der KSG-Nachbarschaftsverein win e.V. – Wohnen in Nachbarschaften.



Abbildung 3: Erster Bauabschnitt: Das Artur-Sommer-Haus – Selbstbestimmtes Wohnen (Quelle: KSG Hannover GmbH)

Im zweiten Bauabschnitt in Empelde wird die KSG ab 2024 einen Neubau in Anlehnung an das Bielefelder Modell errichten. Geplant sind u. a. Räumlichkeiten für eine Tagespflege sowie eine Sozialstation.

Die Eröffnung des Artur-Sommer-Hauses in Empelde erfolgte im November 2019. Der integrierte Quartierstreff bildet den Ausgangspunkt für zahlreiche quartiersbezogene Aktivitäten. Dabei richtet er sich nicht nur an die Mieter*innen der KSG, sondern an alle Menschen im Quartier. Ziel der Quartiersentwicklung ist es, die Integration der Kulturen und Generationen zu fördern und der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Mit dem Quartierstreif wird den Bewohner*innen außerdem die Möglichkeit gegeben, Initiative zu ergreifen, sich aktiv einzubringen und ihren Wohnort sowie das nachbarschaftliche Miteinander mitzugestalten. Eine hauptamtliche Quartiersmanagerin steuert die Aktivitäten vor Ort, erhebt Bedarfe und unterstützt die Bewohner*innen dabei, ihre Potenziale in das soziale Miteinander einzubringen, Angebote zu entwickeln und ihre Ideen für das Quartier umzusetzen.

Durch die niedrigschwellige Arbeit des Quartiersmanagements sollen ein neues nachbarschaftliches Miteinander und ein Klima der gemeinsamen Verantwortung für das Quartier entstehen. Durch die Förderung der sozialen Teilhabe soll nicht nur die Lebensqualität, sondern auch speziell das Sicherheitsgefühl der Bewohner*innen erhöht werden. Neben der sozialen Komponente der Quartiersentwicklung ist das Konzept der KSG in Empelde auch mit wirtschaftlichen Zielsetzungen verbunden: So entstehen in einem lebendigen Quartier mit einem Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Mieterschaft tendenziell weniger Konflikte, was mit einer erhöhten Wohnzufriedenheit verbunden ist und sich positiv auf die Wohndauer der Mieter*innen auswirken kann.

Quellen

KSG Hannover (2020). Schriftliche Befragung der vdw-Mitgliedsunternehmen zur Ermittlung von sicherheitsrelevanten Aspekten aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive, Januar 2020, vdw.

KSG Hannover (2018). Quartiersentwicklung Ronnenberg Empelde Löwenberger Straße/ Memeler Straße. Vorstellung im Bauausschuss der Stadt Ronnenberg am 07.02.2018. URL: https://www.ronnenberg.de/allris/___tmp/tmp/45-181-136595993753/595993753/01017353/53-Anlagen/01/9SOeWF07022018Anlage1TOP4Quartiersmodernierung.pdf [Zugriff: 08.05.2020].

KSG Hannover (2018). Neue Wohnkonzepte an alter Stelle. Raum für selbstbestimmtes Wohnen. Dialog – Das Magazin der KSG Hannover, Alt und Neu: Dialog 78, S. 12-13. URL: <http://www.ksg-hannover.de/aktuell/publikationen/alt-und-neu-die-dialog-78> [Zugriff: 08.05.2020].

LAG Soziale Brennpunkte Niedersachsen e.V. (2019). Startschuss! Aufbau eines Quartiersmanagements in Empelde. URL: <https://www.gwa-nds.de/antrag/startschuss-aufbau-eines-quartiersmanagements-empelde-1335> [Zugriff: 08.05.2020].

Mehr Informationen

Informationsportal der NBank zu Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement: <https://www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Städtebau/Gemeinwesenarbeit-und-Quartiersmanagement/index.jsp> [Zugriff 08.05.2020].

Aktivitäten des KSG-Nachbarschaftsvereins win e. V.: www.win-e-v.de [Zugriff: 08.05.2020].

Interview über die Quartiersorientierung der KSG Hannover im vdw-Verbandsmagazin: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V. (2019). „Wir setzen aufs Quartier.“ vdw-magazin 2/2019, S. 16-17. URL: <https://www.vdw-online.de/pdf/magazin/2019/02/Artikel/vdw-magazin-2019-02.pdf> [Zugriff: 08.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Planen und Gestalten, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Stadtquartier, Gebäude, Wohnungen, Nachbarschaft, Verantwortung, Ökonomie/Gemeinwohl, Zusammenarbeit

Sicheres Wohnen in Zentrumsnähe	
Stadt	Lehrte
Projekt / Maßnahme	Quartier 16 (Q 16)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Lehrter Wohnungsbau GmbH • Schulze & Partner Architektur • Nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumförderung Niedersachsen • Eigenmittel der Lehrter Wohnungsbau GmbH • Kapitalmarktmittel der DKB AG
Laufzeit	2015 bis 2016
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Durch die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Berufsschulgebäudes durch das Quartier 16 sollte das neue Zentrum von Lehrte deutlich aufgewertet und attraktiver, hochwertiger (Miet-)Wohnraum geschaffen werden, der dort bislang fehlte. Angesichts des hohen Anteils an älteren Mieter*innen mit einem tendenziell sensibleren Sicherheitsempfinden, wurde der Fokus bei der Konzeptionierung des neuen Wohnprojektes bewusst auf das Thema Sicherheit gelegt.</p>	
Vorgehen	
<p>Das Wohnprojekt Quartier 16 wurde auf einer innerstädtischen Brachfläche fünf Gehminuten vom Lehrter Bahnhof errichtet. Bereits mit den ersten Planungen für die Anlage des neuen Wohnquartiers hat sich die Lehrter Wohnungsbau in allen sicherheitstechnischen Fragestellungen durch das Landeskriminalamt Niedersachsen beraten lassen und dessen Empfehlungen bei der Umsetzung berücksichtigt.</p> <p>Das 2016 fertiggestellte Ensemble besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss und umfasst insgesamt 45 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten, die über fünf rollstuhlgerechte Aufzüge erreicht werden können. Bei den Wohnungen handelt es sich um großzügig geschnittene Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 57 und 146 Quadratmeter, die u. a. mit einem Hausnotrufanschluss sowie einer Smart-Home-Vorrüstung ausgestattet sind, sodass Beleuchtung, Jalousien, Heizung etc. bei Bedarf digital gesteuert werden können. Um die geförderten Wohnungen frei vermieten zu können, wurden zum Ausgleich 131 Wohnungen aus dem Bestand des Wohnungsunternehmens einer Belegungsbindung unterworfen (sog. mittelbare Belegung).</p> <p>Die Wohnanlage ist komplett barrierefrei, einige Wohnungen sind speziell auf die Belange von Rollstuhlfahrer*innen ausgerichtet. Sämtliche Wohnungen werden über einen privaten Innenhof erschlossen, um den sich die beiden U- und L-förmigen Gebäude des Wohnprojekts gruppieren. Der Innenhof in Form eines gemeinschaftlich nutzbaren Gartenhofes ist ebenfalls mit rollstuhlgerechten Wegen ausgestattet und dient somit als Aufenthaltsraum und zentraler Begegnungsort für alle Bewohner*innen. Der Innenhof ist direkt von den Treppenhäusern der beiden Gebäude zu erreichen und durch die Bebauung sowie durch eine Umzäunung von der Öffentlichkeit abgetrennt. Balkone, Loggien und Terrassen sind sowohl zum Innenhof als auch nach außen zum öffentlichen Raum ausgerichtet, sodass das gesamte Umfeld gut einsehbar ist. Über Videogegensprechanlagen kann zudem der Zugang zum Wohngebäude kontrolliert und Kontakt mit Besucher*innen an den Haustüren aufgenommen werden.</p>	

Sowohl an den Außenfassaden als auch für den Innenhof wurde außerdem ein Lichtkonzept umgesetzt, das u. a. gut erkennbare, großzügig und transparent gestaltete Hauseingänge beinhaltet, die nachts durchgehend beleuchtet sind.

Zwecks Nutzungsmischung und Belebung sind in den Erdgeschossen der Gebäude neben Wohnungen auch fünf flexibel nutzbare Büro- und Praxisräume untergebracht. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine nicht-öffentliche Tiefgarage mit Stellplätzen für Kfz, Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen sowie Keller-, Trocken- und Abstellräumen. Die Tiefgarage ist zum Teil mit Tageslicht beleuchtet und wurde bewusst hell und gut einsehbar gestaltet, um Angsträume zu vermeiden.



Abbildung 4: Quartier 16 (Quelle: Schulze & Partner Architektur)

Die Versorgungssicherheit der Mieter*innen ist durch die zentrale Lage der Wohnanlage gewährleistet. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum sind sämtliche Versorgungs- und Infrastrukturangebote für den täglichen und mittelfristigen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Schul-/Sport-/Spielangebote, Stadtpark, Gastronomie etc.) in direkter Umgebung vorhanden und fußläufig für alle Zielgruppen zu erreichen.

Die hohe Nachfrage nach den Wohnungen hatte zur Folge, dass die Mieter*innen bereits vor der Fertigstellung der Anlage ausgewählt wurden. Bei der Belegung wurde seitens des Wohnungsunternehmens ein ausgewogener Mix u. a. aus älteren und jüngeren Mieter*innen angestrebt. Um das Kennenlernen und nachbarschaftliche Miteinander von Beginn an zu fördern, wurde bereits im Vorfeld des Bezugs zu gemeinsamen Festen (Grundsteinlegung, Richtfest usw.) eingeladen. Darüber hinaus stellt die Lehrter Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft des Q 16 Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die von den Mieter*innen für gemeinsame Aktivitäten (z. B. Geburtstags-/Nachbarschaftsfeste, Freizeitaktivitäten) genutzt werden können.

Als erste Anlaufstelle und persönlichen Ansprechpartner für die Mieter*innen hat das Wohnungsunternehmen einen Hausmeisterservice eingerichtet, der täglich vor Ort ist und sich um die Belange sowohl der Anlage (z. B. Grünpflege, Räumarbeiten) als auch der Mieter*innen (z. B. Beschwerden, Kleinreparaturen) kümmert. Als Ansprechperson für persönliche Problemlagen oder nachbarschaftliche Konflikte beschäftigt die Lehrter Wohnungsbau außerdem eine Sozialarbeiterin. Zusätzlich besteht für die Wohnanlage eine Kooperation mit einer caritativen Sozialeinrichtung, bei der die Mieter*innen bei Bedarf unterschiedliche Unterstützungsleistungen buchen können. Außerhalb der Geschäftszeiten ist die Erreichbarkeit über einen 24-stündigen technischen Notdienst sichergestellt.

Mit Ausfertigung des Mietvertrages erhalten alle Mietparteien einen übersichtlich gegliederten Ordner mit Informationen rund um das Wohnen und die Nachbarschaft. Der Ordner umfasst die Hausordnung, Informationen zur guten Nachbarschaft und zu technischen Aspekten (z. B. Fluchtwege, Brandschutz, Hausnotruf), einen Mieterleitfaden sowie Informationen über Ansprechpersonen und Angebote der Lehrter Wohnungsbau. Aktuelle Informationen über nachbarschaftliche Aktivitäten und Ansprechpersonen oder wichtige Hinweise für die Mieter*innen können darüber hinaus über digitale Bildschirme eingesehen werden, die jeweils an den Hauseingängen installiert sind.

Das Quartier 16 wurde 2017 als erstes Wohnobjekt in Lehrte mit dem Qualitätssiegel für Sicheres Wohnen des Landes Niedersachsen ausgezeichnet. Die Lehrter Wohnungsbau GmbH hat das Wohnprojekt außerdem für den Deutschen Bauherrenpreis 2020 eingereicht.

Quellen

Lehrter Wohnungsbau GmbH (2020). Quartier 16. URL: <https://www.lehrter-wohnungsbau.de/bauprojekte/quartier-16/> [Zugriff: 08.05.2020].

Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (2019). Lehrter Wohnungsbau GmbH: Q 16. URL: <http://www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/auszeichnungen?xa=details&id=36> [Zugriff: 08.05.2020].

Mehr Informationen

Projektdarstellung in der Zeitschrift DW: Köster, Nicole (2018). Attraktiv wohnen in Lehrte. Die Wohnungswirtschaft 71(3), S. 18-20. URL: <https://www.haufe.de/download/die-wohnungswirtschaft-ausgabe-32018-wohnungswirtschaft-444570.pdf> [Zugriff: 08.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Information und Wissen, Planen und Gestalten, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Stadtquartier, Wohnumfeld, Gebäude, Wohnungen, Nachbarschaft

Kooperative Nachbarschaftsförderung im historischen Stadtquartier	
Stadt	Braunschweig
Projekt / Maßnahme	Siegfriedviertel
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Nibelungen-Wohnbau GmbH • Braunschweiger Baugenossenschaft eG • Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten mbH (DWB) • Lebenshilfe Braunschweig • Mansfeld-Löbbecke Stiftung • Stadt Braunschweig • Ehrenamtliche und nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	Förderer von Siegfrieds Bürgerzentrum: <ul style="list-style-type: none"> • Nibelungen-Wohnbau GmbH • Braunschweiger Baugenossenschaft eG • Stadt Braunschweig
Laufzeit	Seit 2010 (laufend)
Informationsstand	Juni 2020
Ausgangslage	
<p>Mit dem Siegfriedviertel entstand zwischen 1926 und 1931 die erste geschlossene Siedlung von Braunschweig. Als einzige gut erhaltene Großsiedlung der 1920er Jahre ist das denkmalgeschützte Ensemble von herausragender Bedeutung für die Baugeschichte der Stadt Braunschweig. In enger Verbindung mit dem Siegfriedviertel steht die Gründung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, die eigens für den 1926 begonnenen Teilabschnitt des Siegfriedviertels von Freistaat und Stadt Braunschweig gegründet wurde. Bereits im Jahr 1929 hat die Nibelungen rd. 500 Wohneinheiten in dem neuen Viertel errichtet.</p>	
Vorgehen	
<p>Unter dem Motto „Wohnen im Denkmal“ leben heute rd. 7.500 Menschen im Siegfriedviertel, darunter sowohl jüngere Menschen und junge Familien als auch ältere Menschen, die seit über 50 Jahren im Quartier leben. Neben größeren Familienwohnungen und kleineren Wohnungen für Singles und Paare betreibt die Nibelungen im Siegfriedviertel auch eine Seniorenwohnanlage mit 80 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Seniorenstift.</p> <p>Gemeinsam mit vielen weiteren lokalen Akteuren setzt sich die Nibelungen-Wohnbau in zahlreichen Projekten für ein friedliches, nachbarschaftliches Miteinander im Siegfriedviertel ein. Als zentrale Anlaufstelle für alle interessierten Bürger*innen wurde im Jahr 2010 – u. a. gefördert durch die Nibelungen, die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Stadt Braunschweig – ein inklusives Bürgerzentrum eröffnet. In den Räumlichkeiten von „Siegfrieds Bürgerzentrum“ sind mit der Lebenshilfe Braunschweig und der Diakonie Institutionen untergebracht, die zusammen mit den Bewohner*innen des Quartiers</p>	
	
	<p>Abbildung 5: Das Siegfriedviertel in Ost-Westrichtung (Quelle: Stadt Braunschweig / Aufnahme: BBG)</p>

gemeinschaftliche Angebote und Veranstaltungen für alle Zielgruppen (z. B. Bürgerfrühstück, Spaziergänge, Skatspielen, Vortragsreihen) organisieren.

Zusätzlich zum Bürgerzentrum entsteht derzeit das sogenannte „Salm-Studio“. Der neue Treffpunkt in der ehemaligen Fischräucherei Salm soll von der Mansfeld-Löbbecke Stiftung betrieben werden und sich gezielt an Jugendliche und junge Erwachsene richten. Unterstützt durch die Nibelungen als Eigentümer der Immobilie will die Stiftung mit dem Salm-Studio ein Forum für kreatives Miteinander schaffen, das künftig Kunst- und Theaterprojekte, Schreibwerkstätten, Lesungen und Ausstellungen präsentieren soll. Die kostenlosen inklusiven Angebote werden allen Interessierten aus dem Viertel und darüber hinaus offenstehen und sollen auf diese Weise zur einer offenen, toleranten Nachbarschaft beitragen.

Neben den Quartierstreffpunkten unterstützt die Nibelungen im Siegfriedviertel viele weitere Einzelaktionen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern sollen. Im Jahr 2014 beteiligte sich das Wohnungsunternehmen zum Beispiel an einer Initiative der TU Braunschweig und entwarf in einem fünftägigen Workshop unter Beteiligung der Bürger*innen des Quartiers einen offenen Bücherschrank mit dem Ziel, den Nibelungenplatz zu beleben. Zusammen mit der Braunschweiger Baugenossenschaft organisiert die Nibelungen außerdem jährlich einen Weihnachtsmarkt im Siegfriedviertel mit zahlreichen Ständen der unterschiedlichen Institutionen im Quartier.

Um die Zufriedenheit und das Sicherheitsgefühl der eigenen Mieterschaft zu überprüfen, führt die Nibelungen zudem regelmäßige Mieterbefragungen durch. Die erste Befragung im Jahr 2014 ergab etwa, dass die Mieter*innen der Wohnungen im Siegfriedviertel die Entsorgungsmöglichkeiten bzw. speziell die Anzahl der vorhandenen Papierkörbe als mangelhaft bewerten. In der Folge entwickelte das Unternehmen konkrete Verbesserungsvorschläge zur Erhaltung der Sauberkeit und brachte in Kooperation mit dem Entsorgungsdienstleister ALBA Braunschweig neue Papierkörbe im Quartier an. Die Befragung im Jahr 2018 ergab außerdem, dass ein Großteil der Mieter*innen mit dem Erscheinungsbild der Hauseingänge unzufrieden ist. Als Reaktion auf dieses Ergebnis hat die Nibelungen im Jahr 2019 damit begonnen, alle rund 70 Hauseingänge im Siegfriedviertel mit neuen, stabilen Türen auszustatten. In enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde werden die bestehenden Türen aus den 1950er Jahren durch dichte und zudem leichtgängige Holztüren mit Sprossenfenstern ausgetauscht; ein Metallkern im Innern der Tür sorgt für Sicherheit.

Quellen

Mansfeld-Löbbecke-Stiftung (2019). Kunstvolles Ferienprojekt in Braunschweig. URL: <https://www.mansfeld-loebbecke.de/kunstvolles-ferienprojekt-in-braunschweig/> [Zugriff: 11.05.2020].

Nibelungen-Wohnbau GmbH (2018). Neue Haustüren fürs Siegfriedviertel. Ihr Kundenmagazin 03/2018, S. 8. URL: https://www.nibelungen-wohnbau.de/fileadmin/sites/nibelungen.de/website/media/PDF/KM_Dezember2018_screen02.pdf [Zugriff: 11.05.2020].

Stadt Braunschweig (2020). Siegfriedviertel. URL: <https://www.braunschweig.de/tourismus/ueber-braunschweig/sehenswuerdigkeiten/blik/ensembles/siegfriedviertel.php> [Zugriff: 08.05.2020].

Stadt Braunschweig (2020). Siegfriedviertel: Ein sagenhaftes Wohnquartier mit grüner Lunge. URL: <https://www.braunschweig.de/leben/stadtportraet/stadtteile/siegfriedviertel/index.php> [Zugriff: 08.05.2020].

Mehr Informationen

Detaillierte Informationen zum Siegfriedviertel:

Köhne-Finster, Sabine (Hrsg.) (2006). Das Siegfriedviertel in Braunschweig. Eine sozialräumliche Betrachtung. Forschungsberichte aus dem ISW, Nr. 67, Braunschweig.

Stadt Braunschweig (2000). Siegfriedviertel: Stadtbaugeschichtlicher Überblick. URL: https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/stadtbild_denkmalpflege/denkmalpflege/Siegfried_Internet.pdf [Zugriff: 11.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Planen und Gestalten, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Stadt, Zivilgesellschaftliche Unternehmen, Stadtquartier, Wohnumfeld, Gebäude, Nachbarschaft, Verantwortung, Ökonomie/Gemeinwohl, Zusammenarbeit

Soziale Durchmischung trifft auf bauliche und organisatorische Sicherheitsstandards	
Stadt	Wolfsburg
Projekt / Maßnahme	Wohnquartier Drömlingshöhe
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Volkswagen Immobilien GmbH • Architekten BDA Reichel + Stauth • LKA Niedersachsen • Stadt Wolfsburg • Nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmittel der Volkswagen Immobilien GmbH
Laufzeit	2012 bis 2015
Informationsstand	Mai 2020
Ausgangslage	
<p>Auf dem Gelände des heutigen Wohnquartiers Drömlingshöhe stand bis Mitte 2012 ein 13-stöckiges Hochhaus aus den 60-iger Jahren. Das seit Jahren leerstehende Gebäude ließ sich wirtschaftlich nicht mehr sanieren und wurde 2012 abgerissen, um Platz für ein Neubauvorhaben zu schaffen.</p>	
Vorgehen	
<p>Das Wohnquartier Drömlingshöhe im Nordosten von Wolfsburg wurde 2014/15 fertiggestellt und umfasst sieben vier- bis fünfgeschossige Stadthäuser mit insgesamt 73 Wohneinheiten, die für verschiedene Bedürfnisse und Lebensphasen ausgestattet sind. Entstanden ist ein Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 47 und 167 m², die vorwiegend an Konzernangehörige, vielfach aber auch an „VW-Rentner*innen“ vermietet werden.</p> <p>Um das gemeinschaftliche Miteinander und die Sicherheit der heterogenen Bewohnerschaft zu fördern, wurden bzw. werden seitens der VWI zahlreiche organisatorische Maßnahmen unternommen. So erfolgt die Verteilung neuer Mieter*innen auf Grundlage eines Interessentenbogens mit Fragen zur Person sowie zu den Wünschen und Beweggründen der Interessenten, um eine soziale Durchmischung des Quartiers zu gewährleisten, die Isolierung einzelner Personengruppen zu vermeiden und eine friedliche Nachbarschaft zu fördern. Informationsveranstaltungen und Begegnungstage, die seitens der Wohnungsgesellschaft organisiert werden, sollen das Miteinander und die Begegnung der Bewohner*innen zusätzlich unterstützen. Um das Verantwortungsgefühl und das Mitbestimmungsrecht der Bewohnerschaft zu stärken, lässt die VW Immobilien GmbH regelmäßig eine Kundenzufriedenheitsbefragung durchführen. Auch darüber hinaus können die Quartiersbewohner*innen ihre Wünsche und Bedarfe jederzeit bei der Wohnungsgesellschaft einbringen, die diese zu behandeln und umzusetzen versucht (z. B. Bereitstellung von Mietboxen für Fahrräder). Eine Anlaufstelle für ihre Anliegen finden die Mieter*innen u. a. im Stadtteilbüro der VWI, das sich in unmittelbarer</p>	
	
	<p>Abbildung 6: Gebäudeabschnitt im Wohnquartier Drömlingshöhe (Quelle: Volkswagen Immobilien)</p>

Nachbarschaft befindet. Als weitere Ansprechpersonen dienen der zuständige Hausmeister sowie das Kundencenter des Unternehmens, im Streitfall kann außerdem eine Mediatorin hinzugezogen werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass den Mieter*innen für jede Angelegenheit passende Kontaktpersonen zur Verfügung stehen.

Auch beim Bau des Wohnquartiers wurden verschiedene Sicherheitsaspekte berücksichtigt. Durch die versetzte Gruppierung der Wohngebäude auf einer großzügigen Fläche wurde eine lockere Gliederung geschaffen. Die Wohnungseingangstüren wurden mit einem Spion versehen und sämtliche Wohnungen mit einer Gegensprechanlage ausgestattet, während transparente Treppenhäuser und Fenster an allen Seiten der Gebäude gute Sichtbeziehungen in den Außenbereich schaffen. Dieser ist durch deutlich erkennbare und gut beleuchtete, private und (halb-)öffentliche Zonen (z. B. Spielflächen für Alt und Jung, Aufenthaltsbereiche mit Bänken) gekennzeichnet. Bei der Gestaltung der Außenanlagen wurden zudem gezielt hochwertige Materialien verwendet, um Vandalismus vorzubeugen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Ergänzt wird die Wohnanlage durch eine gemeinsame Tiefgarage mit rd. 75 PKW-Einstellplätzen, sodass autofreie, grüne Innenhöfe entstehen konnten.

Die Versorgung der Bewohner*innen der Drömlingshöhe wird durch ein fußläufig zu erreichendes Nahversorgungszentrum sichergestellt, welches alle notwendigen Güter des täglichen Bedarfs bereitstellt. Gewährleistet ist auch die Anbindung an die Wolfsburger Innenstadt, die sowohl im regelmäßigen Turnus mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch kurzfristig mit dem PKW zu erreichen ist.

Um das Sicherheitsgefühl der Mieter*innen zu optimieren und möglichst unterschiedliche Perspektiven auf das Quartier zu berücksichtigen, wurden bei den Planungen der Drömlingshöhe sowohl das LKA Niedersachsen als auch die Stadt Wolfsburg einbezogen. Das Neubauprojekt wurde 2018 mit dem Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet und zählt somit zu den „jüngsten“ Trägern des Siegels.

Quellen

Niebuhr, Bernd (2016). Urbanes Wohnen: VW baut in Wolfsburg nicht nur Autos. Bundesbaublatt 65(1/2), S. 4-5.

Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (2018). Volkswagen Immobilien GmbH Wohnquartier Drömlingshöhe, 38444 Wolfsburg. URL: <http://www.sipa-niedersachsen.de/nano.cms/auszeichnungen/details/id/37> [Zugriff: 11.05.2020].

Stadt Wolfsburg (2020). Drömlingshöhe: Ein Wohnprojekt im Rahmen der Wohnbauoffensive. URL: https://www.wolfsburg.de/newsroom/2014/11/03/12/47/wohnbauoffensive_droemlingshoehe [Zugriff: 11.05.2020].

Volkswagen Immobilien (2020). Drömlingshöhe – hochwertige Mietwohnungen in attraktiver Lage URL: <https://www.vwimmobilien.de/wohnen/neubauprojekte/realisierte-projekte/droemlingshoehe.html> [Zugriff: 11.05.2020].

Mehr Informationen

Aktuelle Neubauprojekte der VWI in Wolfsburg: <https://www.vwimmobilien.de/wohnen/neubau.html> [Zugriff: 11.05.2020].

Informationen zur Wolfsburger Wohnbauoffensive: <https://www.wolfsburg.de/newsroom/2014/12/15/13/31/wohnbauoffensive> [Zugriff: 11.05.2020].

Bericht über das Projekt Drömlingshöhe in der deutschen bauzeitung: <https://www.db-bauzeitung.de/db-empfehl/produkte/wand/rationeller-rohbau-in-massivbauweise/> [Zugriff: 11.05.2020].

Handlungsfelder

Kooperation und Koordination, Planen und Gestalten, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Stadt, Polizei, Stadtquartier, Wohnumfeld, Gebäude, Nachbarschaft, Verantwortung

Best Practice international: Sicherheitspaket der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft MKB in Malmö, Schweden

Stadt	Malmö
Projekt / Maßnahme	Gesamtpaket „erlebte Sicherheit“
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none">• MKB Fastighets AB• Think Tank „Intelligence Watch“• Rettungsdienst• Stadt Malmö• Nutzende Bewohner*innen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none">• Eigenmittel der MKB
Laufzeit	Fortlaufend
Informationsstand	August 2020

Ausgangslage

Bandenkriminalität ist ein gesellschaftlich stark wahrgenommenes Problem in Schweden. Vor allem in der drittgrößten schwedischen Stadt Malmö kam es in den vergangenen Jahren häufig zu nächtlichen Bränden. Auch Morde in Stockholm, Göteborg und Malmö gingen international durch die Presse.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft MKB verwaltet insgesamt 24.600 Wohnungen und damit ein Drittel aller Mietwohnungen in Malmö, darunter auch ein Großteil jener Wohnungsbestände, welche die Polizei seit 2015 schwedenweit als „benachteiligte Wohngebiete“, „Risikogebiete“ und „besonders benachteiligte Wohngebiete“ clustert.

Vorgehen

Die MKB sieht sich in der Verantwortung, ihren Kund*innen trotz der schwierigen Situation ein möglichst sicheres Wohngefühl zu vermitteln. Obwohl die gesellschaftliche Situation in Malmö weiterhin sehr angespannt ist, zeigt die jährliche Messung der Mieterzufriedenheit ein stetig steigendes Sicherheitsgefühl (insbesondere 2019). Im Folgenden werden konkrete Beispiele aus der Sicherheitsstrategie bzw. sozialen Nachhaltigkeitsstrategie der MKB aufgeführt:

Kommt es nachts in einem Wohngebiet zu einem Polizeieinsatz, ist der nächtliche Bereitschaftsdienst der MKB kurz darauf vor Ort, um mit den Bewohner*innen zu sprechen und Präsenz zu zeigen. Die Mitarbeiter*innen, die den regulären Dienst ab 7 Uhr morgens übernehmen, beginnen ihren Tag immer damit, die Wohngebiete der MKB zu reinigen und eventuelle Schäden zu reparieren. Durch regelmäßige große Mieterbefragungen konnte die MKB ermitteln, dass die häufige, gründliche Reinigung von Straßen, Hauseingängen und Wohngebieten sowie tägliche Checks im Hinblick auf die Beleuchtung, Vandalismus usw. eine positive Auswirkung auf das Sicherheitsgefühl der Bewohner*innen haben.

Die schnelle, transparente und persönliche Information der Mieterschaft hat sich im Zuge der Befragungen (neben der Reinigung) als zweiter wichtiger Sicherheitsaspekt herauskristallisiert. Nach kriminellen Vorfällen (Schüsse, Explosionen, Einbrüche) sind die Mitarbeiter*innen von MKB dementsprechend direkt vor Ort, um alle Bewohner*innen über das Geschehene zu informieren. Sie verteilen Informationsschreiben und klingeln bei den Mieter*innen, um den Dialog zu suchen und Sicherheit zu vermitteln.

Viele Mieter*innen der MKB haben die Möglichkeit, gemeinsam zu gärtnern. Dieses Angebot wird stark nachgefragt und sorgt nachweislich für mehr Zusammenhalt und Präsenz in den Wohnanlagen. MKB stellt die

entsprechenden Geräte, Materialien und auch KnowHow zur Verfügung. In einigen Wohngebieten dürfen die Mieter*innen ihre Grünflächen und Außenanlagen nach Absprache mit der MKB und unter Einhaltung eines Regelwerks außerdem selbst verwalten.

Um die Sicherheit und Sauberkeit im Malmöer Stadtteil Bellevuegarden zu verbessern, stellt die MKB dort gezielt arbeitssuchende Mieterinnen ein, die sich um die Sicherheit und Sauberkeit in Treppenhäusern, Waschküchen und auf Grünflächen kümmern. Parallel zu ihrer Arbeit können diese Mieterinnen Schwedischkurse besuchen, welche durch die MKB finanziert werden. Darüber hinaus beschäftigt die MKB viele junge Mieter*innen als Praktikanten und bietet Jugendlichen aus den Wohngebieten Sommer-Jobs und Ausbildungsplätze an. Auch die Schulen stehen im Fokus dieser Strategie: So bietet die MKB Kindern unter anderem Hausaufgabenhilfe, Fahrradkurse oder Jugendtreffs an und bindet Schulklassen in Müllsammel-Projekte ein. Die auf diese Weise geschaffene Identifikation mit dem Wohngebiet und dem Vermieter leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit und sozialen Nachhaltigkeit in den betreffenden Quartieren.

MKB ist außerdem Mitgründerin von „Intelligence Watch“, einem Think Tank, der sich sozioökonomischen und umweltpolitischen Fragen und Herausforderungen in Südschweden stellt und alle beteiligten Akteure zum Austausch einlädt. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Malmö und anderen lokalen Akteuren ist eine weitere wichtige Säule für mehr Sicherheit in den Wohnungsbeständen der MKB.

Quellen

MKB Fastighets AB (2020). Social hållbarhet. URL: <https://www.mkbfastighet.se/om-mkb/socialhallbarhet/> [Zugriff: 23.09.2020].

Mehr Informationen

Lisa Winter, Geschäftsführerin AktivBo GmbH
Tel.: 0151 418 30303
Mail: lisa.winter@aktivbo.de

Handlungsfelder

Ordnung, Sozialraum, Integration (Partizipation)

Schlagwörter

Wohnungsunternehmen, Kriminalität, Stadtquartier, Schweden, Wohnumfeld, Gebäude, Wohnungen, Nachbarschaft, Verantwortung