

TDM QUARTIERSENTWICKLUNG UND WOHNWERTVERBESSERUNG

# Das lebenswerte Quartier – Ein neuer Blick!

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld erhalten vermeintlich weiche Qualitätsfaktoren größere wohnungswirtschaftliche Relevanz. Wie Unternehmen mit Sicherheitspartnerschaften und anderen Maßnahmen Lebensqualität erhöhen können.

Von Dr. Susanne Schmitt

Jahrelang lautete der Slogan der sozial orientierten Wohnungswirtschaft „Gut und sicher wohnen“. Man hatte damit einen Nerv getroffen und endlich einem Grundbedürfnis der Menschen Ausdruck verliehen. Denn der Wunsch nach Sicherheit in der Wohnung und im Wohnumfeld hat für das Wohlbefinden und die Lebensqualität des Einzelnen eine große Bedeutung. Dabei geht es in erster Linie um ein Gefühl der Sicherheit. Nur wenige sind glücklicherweise jemals Opfer einer Straftat geworden. Gleichwohl ist die „subjektive Sicherheit“, also die Kriminalitätsfurcht, mittlerweile ein wichtiges Maß für alle Akteure der Stadtplanung – und somit auch für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (SIPA<sup>1</sup>) hat diese Erkenntnis zum Anlass genommen, einen Kriterienkatalog für ein „Lebenswertes Quartier“ zu entwickeln.

## 25 Jahre Erfahrung und Vorarbeit

An dieser Stelle muss man vielleicht kurz einschieben, dass sich der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) seit mehr als 25 Jahren für das Thema „Sicheres Wohnen“ engagiert. Zahlreiche Fachtagungen, die Gründung der SIPA 2005 und zwei Beteiligungen an bundesweiten Forschungsprojekten belegen unsere Arbeit an diesem wichtigen Thema



**Dr. Susanne Schmitt**

Verbandsdirektorin  
vdw Niedersachsen Bremen  
HANNOVER

(siehe hierzu unter anderem DW 5/2017, Seite 8 ff., DW 2/2022, Seite 10 ff. und DW 11/2022, Seite 30 ff.).

Unser Mitwirken im „Bündnis für gute Nachbarschaft“ rundet das Engagement ab. Wobei – und das war und ist uns immer wichtig – die Wohnungswirtschaft eine weitergehende Definition des Sicherheitsbegriffes verfolgt: Natürlich geht es den sozialen Vermietern um die körperliche Unversehrtheit ihrer Mieterinnen und Mieter, um freundliche und friedliche Nachbarschaften, um intakte Hausgemeinschaften. Darüber hinaus sehen wir aber auch „nicht-polizeiliche“ Aspekte. Sicherheit aus wohnungswirtschaftlicher Sicht heißt: ein gepflegtes Wohnumfeld, keine Stolperfallen im Haushalt, sichere Elektrik, schnellstmögliche Reparaturen, Verantwortungsübernahme durch Ansprechpartner im Quartier, Schutz vor Vermieterwillkür, wohnbegleitende Dienstleistungen vom Friseur bis hin zu organisierten Ausflügen und vieles mehr. Und das alles zu bezahlbaren Preisen.

## Kriterien entwickeln

Schon vor Jahren hatte die SIPA in mühevoller Arbeit ein Bewertungsverfahren entwickelt, um einzelne Häuser oder umfassendere Gebäudeensemble aus sicherheitsrelevanter Sicht zu bewerten. Ziel war und ist es bis heute, anhand objektiver Kriterien Immobilien mit dem „Qualitätssiegel Sicheres Wohnen“ auszuzeichnen (siehe auch DW 8/2016, Seite 10 ff.). Mehr als 60 Auszeichnungen wurden seitdem vergeben.

Im Kern geht es um drei „Schutzdimensionen und Kriterien für sicheres Wohnen“:

## Leitfaden „Lebenswertes Quartier“

Die Publikation „Lebenswertes Quartier – Leitfaden für die Beratung, Planung und Bewertung von Quartieren unter kriminalpräventiven Aspekten“ reagiert auf das bisherige Fehlen geeigneter formeller und informeller Instrumente zur Bewertung, wie lebenswert, lebendig und sicher ein Quartier ist. Die Mitglieder der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen, zu denen unter anderem das LKA Niedersachsen, der Niedersächsische Städtetag und der vdw Niedersachsen Bremen gehören, haben deshalb – angelehnt an den Grundsatz der Neuen Leipzig-Charta, dass das Quartier die zentrale räumliche Handlungsebene darstellt – Leitlinien für die Gestaltung von sozialen und physischen Räumen formuliert:

Download: [www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/der-leitfaden](http://www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/der-leitfaden)

- den Schutz durch städtebauliche, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung,
- den Schutz durch Nutzungsverantwortung und
- den Schutz durch Management.

Mit der wachsenden Bedeutung des Quartiersbegriffs, der gerade in der Wohnungswirtschaft ab Mitte der 2010er Jahre eine wahre Renaissance erlebte, wuchs der Wunsch in der SIPA, die für Wohnung und Haus erarbeiteten Schutzdimensionen eventuell

auch auf größere Stadträume anzuwenden. Auch hierbei übernahm unser Verband einen aktiven Part – nicht zuletzt durch die praxisnahe Dokumentation zur Frage „Wie geht Quartier?“ aus dem Jahr 2017.

### Interdisziplinär erarbeitete Handlungsempfehlungen

In einem erneut sehr intensiven Diskurs unterschiedlichster Akteure innerhalb der SIPA – von der Wohnungswirtschaft über die Stadtplanung, die Architekten und die kommunalen Spitzenverbände bis hin zu Polizei und Justiz – wurde ein „Leitfaden für die Beratung, Planung und Bewertung von Quartieren unter kriminalpräventiven Aspekten“ erarbeitet. Mit diesem interdisziplinären Ansatz entsprach die SIPA einer Analyse von Holger Floeting, vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) in Berlin. „Urbane Sicherheit“, so formulierte es Floeting, „umfasst eine Vielfalt von Aufgaben und bedarf der Zusammenarbeit einer Vielzahl von Akteuren, die explizit und implizit zur Sicherheit in den Städten und Stadtquartieren beitragen.“ Das difu übrigens zählte zu unseren Forschungspartnern im Projekt „Transit – Kriminalprävention für ein sicheres Wohnumfeld“ >



Veranstaltungen der Quartiersakteure haben eine wichtige Funktion für den sozialen Zusammenhalt im Wohngebiet und für die Bildung einer Quartiersidentität: Quartiersfest in Wunstorf-Barne anlässlich der Neugestaltung des Barneplatzes im Sommer 2023

– Transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen<sup>42</sup> und beim Anschlussprojekt „Diversity – Sicherheit und Vielfalt im Quartier“<sup>43</sup>.

Bei der Frage nach den Qualitäten eines lebenswerten Quartiers stützte sich die SIPA-Arbeitsgruppe auf die Neue Leipzig-Charta, in der „die Gestaltung und das Management von sicheren öffentlichen Räumen, die für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sind und ein gesundes Lebensumfeld bieten“ gefordert werden. Mit wissenschaftlicher Unterstützung durch Prof. Dr. Dr. Herbert Schubert vom Forschungsbüro Sozial-Raum-Management entstand 2021 ein erster Entwurf des angestrebten Leitfadens.

Ein Quartier unter kriminalpräventiven Aspekten zu betrachten, unterliegt keiner festen oder einheitlichen Definition. Vielmehr kann die räumliche Abgrenzung je nach Kontext variieren. Entscheidend ist jedoch, dass ein sozialer Zusammenhang innerhalb des untersuchten Gebietes besteht, in dem zwischenmenschliche Beziehungen, Alltagspraktiken und gesellschaftliche Strukturen eine Rolle spielen. Dieser soziale Raum bildet die Grundlage für eine fundierte Beratung, Planung und Bewertung im Rahmen kriminalpräventiver Maßnahmen.

### Operationalisierung in Modellquartieren

Doch würde sich der an Schreibtischen und Pinnwänden entstandene Katalog auch als praxistauglich erweisen? Im großstädtischen Eisenbahnquartier Hannover-Leinhausen und im kleinstädtische Quartier Wunstorf-Barne (rund 25 km westlich von Hannover gelegen) wurden die Testphasen gestartet. Zur Vorbereitung der Bewertung des Quartiers mit dem Leitfaden wurde an den beiden Standorten ein „lokales Prüfteam“ gebildet, dem neben den Fachleuten der Wohnungsunternehmen Schlüsselpersonen aus Kommunalverwaltung und -politik, Präventionskräfte der Polizei, engagierte Bewohner und Ehrenamtliche lokaler Vereine angehörten.

Vorbereitend waren die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen sowie infrastrukturellen Kennzeichen des Quartiers erhoben, die Themen des Quartiers herausgearbeitet und die Untersuchungsbereiche sozialräumlich abgegrenzt worden. Anschließend wurde der Leitfaden von den lokalen Prüfteams im Rahmen von Quartiersbegehungen angewandt. Dabei wurden unter anderem die architektonische und städtebauliche Quartiersgestaltung, die Beleuchtung und die „Lebendigkeit“ des Quartiers im (halb-)öffentlichen Raum bewertet – ergänzt um Gespräche mit Passanten und lokalen Schlüsselpersonen.

Untersucht wurden mit Hilfe des Leitfadens in den Quartieren Leinhausen und Barne:

- Räumliche An-/Zuordnung, gestalterische Klarheit
- Aufenthaltsqualitäten im Freiraum
- Orientierung, Transparenz, Sichtachsen, Wegführung



Gemeinsames Aufstellen von Hochbeeten in den Außenanlagen der Wunstorfer Bauverein eG im Quartier Barne. Die Pflege der Beete übernehmen dann die Bewohnerinnen und Bewohner



Quartiersarbeit bedeutet Zusammenarbeit: Eröffnung der „Roten Bank“, mit der Stadt, Initiativen, Vereine und der Wunstorfer Bauverein 2024 ein Zeichen gegen Gewalt gegen Frauen setzen

- Abstellmöglichkeiten, Möblierung
- Beleuchtung
- Zusammenarbeit im Quartier
- Management im Quartier
- Soziale Teilhabe im Quartier
- Förderung eigenverantwortlichen Handelns im Quartier
- Sozialer Zusammenhalt im Quartier
- Nutzungsdichte des Quartiers
- Aktivitäten im Quartier
- Aktivitätspuren im Quartier

Mit dem Einsatz der Instrumente des Leitfadens wurde ermittelt, dass beide Quartiere die Anforderungen der städtebaulichen Kriminalprävention in hohem Maße erfüllen. Vertreter beider Quartiere wurden bei der Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft mit Urkunden für die „Lebenswerten Quartiere“ ausgezeichnet.

Professor Schubert kommt zu dem Fazit: „Das Instrumentarium ist praxistauglich – es eignet sich für eine interdisziplinäre Situationsanalyse, für das Erkennen der Quartiersidentität (Quartiersstory) und für die Ableitung von Empfehlungen zu ihrer Stärkung.“

### Praxisreife des Kriterienkatalogs und Erkenntnisse aus dem Prozess

Es gab eine Vielzahl grundsätzlicher Erkenntnisse innerhalb dieses Prozesses. Ich möchte nur auf einige zu sprechen kommen, die nicht zuletzt am Beispiel Wunstorf-Barne deutlich werden.

1. Ohne ein engagiertes Wohnungsunternehmen, in diesem Fall den Wunstorfer Bauverein, ist die lösungsorientierte Analyse eines Wohnquartiers nicht möglich.
2. Die Kommunalpolitik und die kommunale Verwaltung müssen sich an dem Prozess beteiligen und an Lösungen interessiert sein.
3. Die örtliche Polizei, Schulen, Kindergärten, Vereine und Initiativen im Quartier müssen ebenfalls einbezogen werden.
4. Die Sicherheit fördernde Umgestaltung und Aufwertung einer Siedlung oder eines Wohnquartiers kann nur erfolgreich sein, wenn der Bewohnerschaft frühzeitig Beteiligungsmöglichkeiten eröffnet und ihre Beschwerden und Wünsche ernst genommen werden. Ebenso können Sicherheitsstrategien nur greifen, wenn sie von den Nachbar-

schaften beziehungsweise den Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen werden.

5. Nach dem Leitfaden ist vor dem Handeln: Alle Beteiligten im Prozess und die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier erwarten, dass die Ergebnisse der Analyse nicht in der Schublade verschwinden, sondern zu konkreten Plänen führen und umgesetzt werden.

Ich wünsche mir, dass der Leitfaden an vielen Orten in Niedersachsen, aber gerne auch darüber hinaus Anwendung findet. Die SIPA und unser Verband stehen in diesem Zusammenhang gerne mit Rat und Tat zur Seite.

<sup>1</sup> [www.sicherheit-staedtebau.de](http://www.sicherheit-staedtebau.de)

<sup>2</sup> [www.transit-online.info](http://www.transit-online.info)

<sup>3</sup> [www.div-city.de](http://www.div-city.de)

Weitere Informationen und Materialien:

[www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=47](http://www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=47)

[www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=46](http://www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=46)

[www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=21](http://www.sicherheit-staedtebau.de/html/download.cms?id=21)

[www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/sichere-raume-downloads](http://www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/sichere-raume-downloads)



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium  
Fördermitglied  
im GdW