

Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



# SICHER WOHNEN

Kriterienliste für die Planung neuer  
Bauvorhaben und für die Selbstbewertung  
von Wohnungsbeständen

[www.sicherheit-staedtebau.de](http://www.sicherheit-staedtebau.de)



Niedersächsisches  
Justizministerium



Landespräventionsrat  
Niedersachsen

**Herausgeber:**

Landespräventionsrat Niedersachsen  
- Niedersächsisches Justizministerium -

Siebstraße 4  
30171 Hannover

Gestaltung: [www.tabasco-media.com](http://www.tabasco-media.com)



## Über „Sicher Wohnen“

Das Bedürfnis nach Sicherheit in der Wohnung und im Wohnumfeld zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen und hat für das Wohlbefinden und die Lebensqualität des Einzelnen eine große Bedeutung. Es geht dabei nicht in erster Linie um die objektive Gefahr Opfer einer Straftat zu werden, sondern insbesondere um die „gefühlte“ Sicherheit, die durch zahlreiche Faktoren beeinträchtigt werden kann. Kriminalitätsfurcht entsteht beispielsweise durch leerstehende Geschäfte, verschmierte Häuserwände, herumliegenden Unrat, unübersichtliche Hauseingänge, dunkle Tiefgaragen aber auch durch unbekannte Situationen. Eine geringe Aufenthaltsqualität und Furcht vor Straftaten können zu einem Rückzug aus dem öffentlichen Leben führen und damit die Entfaltungs- und Lebensgestaltungsmöglichkeiten deutlich einschränken.

Gestalterische Maßnahmen können dazu beitragen, negative Entwicklungsprozesse aufzuhalten, indem sie darauf gerichtet sind, nachbarschaftliche Begegnungen und informelle soziale Kontrolle zu erleichtern sowie mögliche Gelegenheitsstrukturen zur Tatbegehung zu reduzieren. Insbesondere ist auf eine Gestaltung zu achten, die bei der Bewohnerschaft die Identifikation erleichternde Aneignung ihres Wohngebäudes und seiner Umgebung fördert, weil dies eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung gemeinschaftlicher und persönlicher Verantwortungsübernahme begründet.

Die Aufmerksamkeit muss also stärker als bisher auf die Sicherheit fördernde Gestaltung öffentlicher Räume gelenkt werden. Dabei geht es sowohl um die Beseitigung so genannter „Angsträume“, die das Sicherheitsempfinden der Menschen beeinträchtigen, als auch um die Veränderung objektiv gefährlicher „Gefahrenorte“, in denen sich Straftaten und unerwünschtes Verhalten häufen. Denn wo sich Menschen wohl fühlen, halten sie sich gerne auf und tragen damit zur Belebung des öffentlichen Raums bei – eine der Grundvoraussetzungen für seine soziale Kontrolliertheit und somit Sicherheit.

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 Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen werden.

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen hat sich daher zum Ziel gesetzt, Impulse für mehr Lebensqualität zu setzen und die Attraktivität unserer Städte und Gemeinden zu steigern. Dabei gibt sie dem Thema Sicherheit in Wohngebieten eine besondere Bedeutung. Um diesen Prozess zu verstärken, hat die Sicherheitspartnerschaft Kriterien für sicheres Wohnen entwickelt. Damit können Wohnobjekte in Städten und Gemeinden, die eine hohe Lebensqualität aufweisen und aktiv an einem positiven sozialen Umfeld arbeiten, eingeschätzt und beurteilt werden.

Darüber hinaus zertifiziert die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen Wohnobjekte, die diese Kriterien erfüllen mit einem Qualitätssiegel für sicheres Wohnen.

Weitere Informationen zur Vergabe des Zertifikates finden Sie auf S.14.

**Niedersächsisches  
Qualitätssiegel  
für sicheres Wohnen**





## Sicher Wohnen – Kriterien für die Planung neuer Bauvorhaben und für die Selbstbewertung von Wohnungsbeständen

Sicherheit, die in der Wohnung und im Wohnumfeld als alltägliches Gefühl entsteht und wahrgenommen wird, bildet eine bedeutende Grundlage für Lebensqualität. Nach der Bedürfnispyramide (von Abraham Maslow) können sich sowohl das soziale Miteinander als auch die individuelle Identität nur dann entwickeln, wenn grundlegende Sicherheitsbedürfnisse als Voraussetzung erfüllt sind. Die Wohnung, das Wohnumfeld und das Wohnquartier repräsentieren den Ort, an dem das notwendige Sicherheitsgefühl vermittelt und erlebt wird. In der Regel fühlen wir uns in der Wohnsiedlung sicher, wenn wir keine persönlichen Bedrohungen fürchten müssen und das Vertrauen haben, dass Körper und Eigentum unversehrt bleiben.

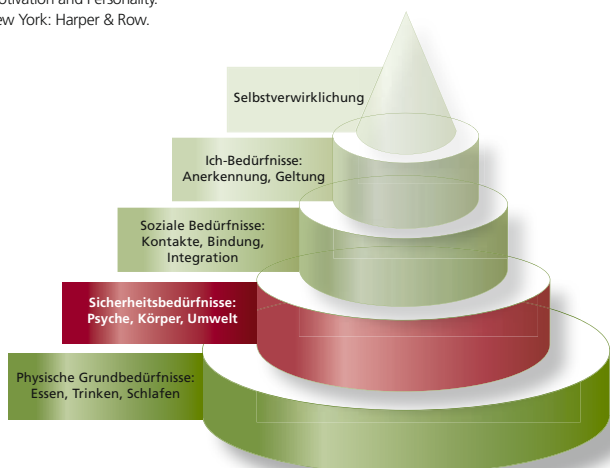
Das sogenannte Kriminalitätsdreieck besagt, dass Straftaten dann entstehen, wenn eine potenzielle Täterschaft sowie ein geeignetes Ziel zeitlich und räumlich zusammentreffen und am Ort kein Schutz geboten wird. Für die Prävention ergeben sich daraus drei Schutzdimensionen: Wenn das Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft und im Wohnquartier gestärkt werden soll, müssen erstens verunsichernde Personengruppen sozial integriert werden – gegebenenfalls müssen ihnen gegenüber auch präventiv die bestehenden Normen verdeutlicht werden; zweitens sind technische und bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und im öffentlichen Raum vorzunehmen, um mögliche Gelegenheiten für unerwünschtes Verhalten zu beseitigen bzw. zu verhindern, und drittens sollen Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerschaft, sowie lokale Institutionen Verantwortung für den Siedlungs- und Verkehrsraum übernehmen.

Das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen bewertet Wohnanlagen und Wohngebiete deshalb nach diesen drei Schutzdimensionen. Es wird geprüft, ob

- eine gute städtebauliche Form und architektonische Gestaltung sowie technische Sicherungsqualitäten vorliegen;
- sozialer Schutz in der Nachbarschaft und unter der Bewohnerschaft verbreitet ist und
- das Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie anderer Institutionen in der Siedlung und im öffentlichen Raum ausgeprägt ist.

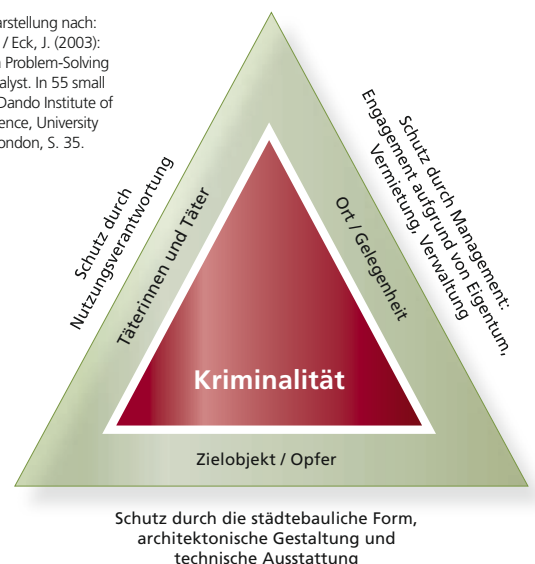
### Grundbedürfnis Sicherheit → Lebensqualität

Eigene Darstellung nach:  
Maslow, Abraham H. (1954):  
Motivation and Personality.  
New York: Harper & Row.

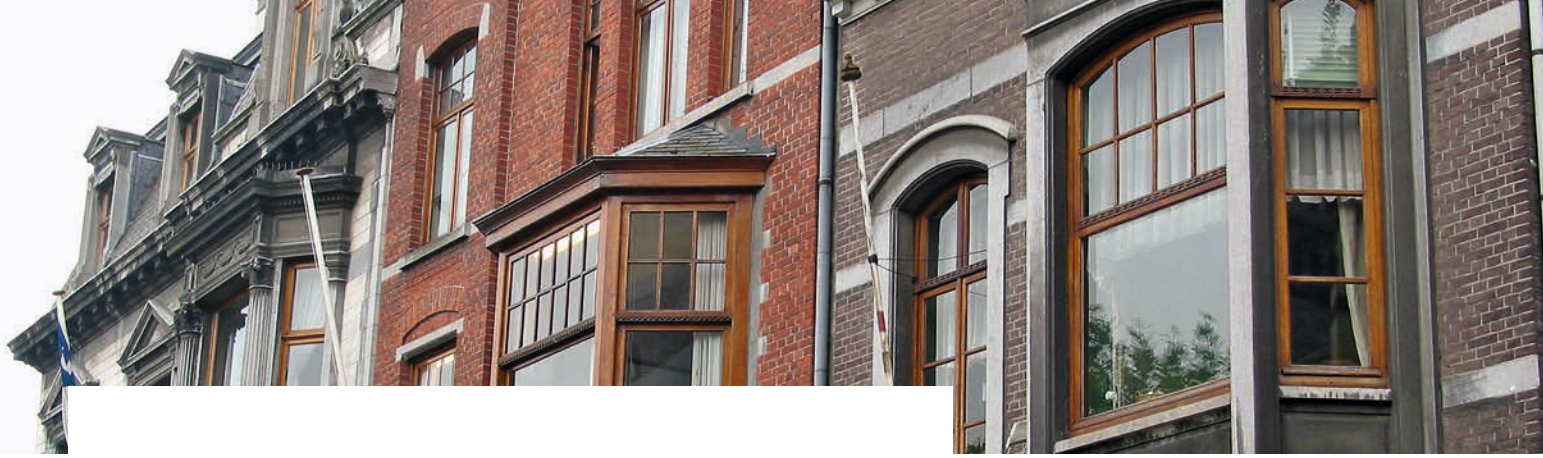


### Schutzdimensionen im Wohnbereich

Eigene Darstellung nach:  
Clarke, R. / Eck, J. (2003):  
Become a Problem-Solving  
Crime Analyst. In 55 small  
steps. Jill Dando Institute of  
Crime Science, University  
College London, S. 35.







## Schutzdimensionen und Kriterien des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen

Das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ist von der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen entwickelt worden, um Wohnanlagen und Wohngebiete auszuzeichnen, die über nachweisliche Qualitäten in den drei Schutzdimensionen verfügen und dadurch sicheres Wohnen ermöglichen. Welche Qualitäten je Schutzdimension zu beachten sind, bilden Kriterien ab – das sind Merkmale, die für die Erzielung des angestrebten Schutzes von großer Bedeutung sind.

Die vorliegende Kriterienliste enthält insgesamt 13 Kriterien. Mit zielführenden Leitfragen und Erläuterungen des Hintergrunds wird je Kriterium veranschaulicht, worauf es bei der Bewertung eines Siedlungsbestands ankommt. Interessierte am Qualitätssiegel können anhand der Kriterien selbst überprüfen, ob ihr Wohnobjekt die Anforderungen für das sichere Wohnen weitgehend erfüllt. Die Checkliste kann aber auch vor der Planung neuer Vorhaben genutzt werden, um die Qualitätsmerkmale schon im städtebaulichen und architektonischen Entwurf angemessen zu berücksichtigen.

### Schutzdimensionen und Kriterien des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen

#### Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

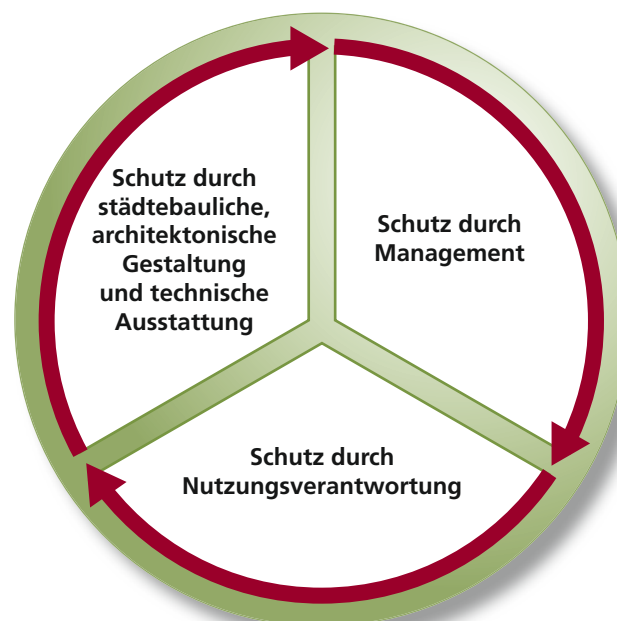
##### Sechs Kriterien

1. Zugangsbedingungen und technische Sicherung
2. Beleuchtung
3. Orientierung und Sichtbarkeit
4. Sichere Abstellmöglichkeiten
5. Räumliche An- und Zuordnungen
6. Infrastrukturelle Anbindung

#### Schutz durch Nutzungsverantwortung

##### Drei Kriterien

11. Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerschaft
12. Übernahme von Verantwortung in der Nachbarschaft
13. Belebung des Quartiers



#### Schutz durch Management: Engagement aufgrund von Eigentum, Vermietung, Verwaltung

##### Vier Kriterien

7. Regelwerk der Vermietung bzw. Nutzung
8. Förderung der Hausgemeinschaft
9. Sauberkeit und Instandhaltung
10. Kooperation mit anderen Institutionen

## 1. Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

### Kriterium 1 Zugangsbedingungen und technische Sicherung

Kontrollierte Zugänge auf das Grundstück und in das Haus besitzen einen hohen Stellenwert für das sichere Wohnen. Über eine (Video-)Sprechanlage kann beispielsweise frühzeitig festgestellt werden, wer Einlass begehrt. An belasteten Standorten kann dazu auch die elektronische Sicherung durch Videoanlagen gehören. Allerdings ist der Präventionseffekt gering, denn mit Videokameras lassen sich lediglich Ereignisse in Tiefgaragen, im Eingangsbereich des Wohngebäudes oder auf dem umliegenden Grundstück nachvollziehbar dokumentieren.

Die Erschwerung des Zugangs schützt vor Wohnungseinbruch. Gefährdet sind besonders nicht einsehbare Stellen wie z. B. rückwärtige Terrassen- oder Balkontüren; aber es werden auch Fenster und Wohnungseingangstüren aufgebrochen. Technische Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit von Wohnungen und Wohnhäusern setzen daher an der mechanischen Sicherung von Außentüren und Fenstern an. Wichtig sind robuste Beschläge an den Fenstern, die aus umlaufenden Verriegelungen (so genannte Pilzzapfen) bestehen. Der Aufhebelschutz des Verriegelungssystems verhindert Wohnungseinbrüche wirkungsvoll. Zur Sicherung von Wohnungseingangstüren werden empfohlen: ein stabiles Türblatt, ein besonders befestigter Türrahmen, verstärkte und verankerte Schließbleche, ein spezielles Schließsystem mit Mehrfachverriegelung und ein Schutzbeschlag mit Ziehschutz bzw. mit ziehgeschütztem Zylinder. Eine kostenlose Beratung – auch vor Ort – erhalten sie von den Expertinnen und Experten der Polizei.

Eine weitere wichtige Maßnahme kann sein, nicht einsehbare Außen- eingänge zum Keller zu schließen und den Bereich unzugänglich zu machen. Verschießbare Hof Tore ziehen klare Grenzen zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Bereich. Nutzräume wie Garagen oder Fahrradabstellräume sollten ebenfalls abschließbar sein.

Auch der Einsatz von besonderem Wachpersonal – wie zum Beispiel „Conciergen“, die in Sicherheitsfragen geschult wurden – trägt zu einer wirkungsvollen Zugangskontrolle bei.



#### Exemplarische Leitfragen

- Gibt es eine Zugangskontrolle durch Türsprechanlagen?
- Sind das Grundstück, das Objekt (Erdgeschoss von Haus/Wohnanlage) und Parkhaus/-garage barrierefrei zugänglich?
- Wurde das Grundstück zum Straßenverkehr sicher abgegrenzt?
- Lässt sich der Zugang von rückseitigen Wegen gut kontrollieren?
- Wird der Zugang zum Objekt, in die Keller-, Garagen- sowie Abstellräume und auf Balkone sowie Terrassen durch ein zuverlässiges Schließ-/Öffnungssystem reguliert z. B. Mehrfachverriegelung/Mehrpunktverriegelung, Profilzylinder mit Schutzbeschlag)?
- Haben die Fenster, Balkon- und Terrassentüren eine Pilzzapfenverriegelung und sind sie verschließbar?
- Verfügen Haus-/Wohnungstüren über einen Spion/Durchsichtsmöglichkeiten?

### Kriterium 2 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt. Innerhalb der Gebäude darf es ebenfalls keine dunklen Ecken geben. Denn eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche in den Abendstunden führen. Bei Dunkelheit sollten die Wege und Eingänge eines Wohnhauses vollständig ausgeleuchtet sein, so dass sich Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Besucherinnen und Besucher schnell orientieren können.

Dafür eignet sich beispielsweise ein Beleuchtungskonzept mit Abständen zwischen Leuchten, bei denen sich die Lichtkegel überschneiden. Empfohlen wird eine niedrige Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtfarbe auf das Sicherheitsempfinden der Fußgängerinnen und Fußgänger (warme Lichttöne), anstatt die Wegebeleuchtung nach den Anforderungen des motorisierten



Fahrverkehrs zu gestalten. Eine gute Beleuchtung im Haus und um das Haus herum beugt potenziellen Einbrüchen vor. Eine automatische Lichtsteuerung über Bewegungsmelder ist sowohl im Hauseingangsbereich als auch zur Ausleuchtung von Wegen und des Grundstückes sinnvoll.

#### Exemplarische Leitfragen

- Sind der Eingangsbereich, die Zuwege und die Hausnummer nachts ausreichend und angenehm beleuchtet?
- Wird die Beleuchtung nicht durch Bäume und Büsche eingeschränkt?
- Sind rückseitige Wege gut belichtet und beleuchtet?
- Sind Durchgänge nachts beleuchtet?
- Ist die Beleuchtung in Parkgaragen/-häusern ausreichend, reflektieren der Fußbodenbelag sowie die Wandfarben das Licht hinreichend?
- Werden Parkplätze im unmittelbaren Umfeld des Objekts nachts beleuchtet?

### Kriterium 3 Orientierung und Sichtbarkeit

Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich unwohl und bekommen Angst vor Kriminalität, wenn das Wohnumfeld wegen einer verwirrend labyrinthischen Wegeführung unübersichtlich ist oder durch Büsche und Bäume so zugewachsen ist, dass keine Blickbeziehungen über das Areal möglich sind. Deshalb sollen die Flächen zwischen den Gebäuden übersichtlich geordnet sein und freie Blickbeziehungen sowie Transparenz bieten.

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit gehören zu den zentralen Merkmalen der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung: So müssen die Eingänge zum schnellen Auffinden des Zugangs zu einem Gebäude von der Straße aus deutlich erkennbar sein. Eine gute Orientierung geben Großdarstellungen von Hausnummern an den Hausfassaden. Der Eingangsbereich selbst sollte durch Fenster, Lichtschlitze oder transparente Verglasung gut einsehbar und hell sein. Zugleich sollten die Zugänge zum Haus von den Wohnungen aus einsehbar sein. In den Vorgärten ist darauf zu achten, dass die Bepflanzungen niedrig gehalten werden, damit keine unübersichtlichen Ecken im Eingangsbereich verunsichern.

Die Abfallbehälter sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder des Hauses angeordnet sein.

Zur guten Orientierung gehört auch der Vorrang einer oberirdischen Wegeführung. Vorhandene Durchgänge oder Unterführungen lösen durch die Zuordnung anderer Nutzungen (wie ein Laden oder ein Kiosk etc.) weniger Beklemmungen bei den Nutzerinnen und Nutzern aus.



#### Exemplarische Leitfragen

- Sind die Wege auf dem Grundstück zum Hauseingang gut einsehbar und so beschildert, dass Besucherinnen und Besucher sich schnell zurechtfinden können?
- Ist der Hauseingang von der Straße/vom Weg aus gut zu sehen, erkennbar mit einer Hausnummer gekennzeichnet, einladend gestaltet und transparent verglast?
- Können Durchgänge durch Sichtbeziehungen aus angrenzenden Wohnungen kontrolliert werden?
- Sind auf dem Grundstück Aufenthaltsbereiche für alle Zielgruppen der Bewohnerschaft in Sicht- und Rufweite angelegt sowie attraktiv und sicher gestaltet?
- Ist der Abfallbereich gestaltet, zugangskontrolliert und durch Sichtbeziehungen aus den Wohnungen kontrollierbar?
- Können Parkgarage/-häuser von außen (z. B. Durchsicht durch Lichtschächte oder seitliche Öffnungen/Verglasungen) eingesehen werden?
- Sind in Parkgarage/-haus die Blickbeziehungen zwischen den parkenden Fahrzeugen nicht durch Barrieren eingeschränkt?
- Ist die Eingangs- und Ausgangssituation von Durchgängen hell und freundlich gestaltet?

### Kriterium 4 Sichere Abstellmöglichkeiten

Wenn Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder motorisierte Fahrzeuge fehlen, entsteht vor dem Haus schnell Unordnung durch „wildes Parken“. Es beruhigt beispielsweise, wenn Fahrräder nachts sicher in verschließbaren ebenerdigen Räumen in der Nähe des Hauseingangs untergestellt werden können.

Park- und Abstellplätze im Freien dürfen nicht abgelegen sein, sondern sind in der Nähe zur Wohnbebauung anzulegen. Das heißt: Es sollten Blickbeziehungen von den Wohnungen und den Wegen aus dorthin bestehen. Im Blickfeld der Fenster des Wohnhauses unterliegen die Fahrzeuge einer kontinuierlichen Kontrolle. Und ihre Gestaltung soll ein geordnetes Abstellen ermöglichen.



#### Exemplarische Leitfragen

- Steht eine ausreichende Zahl von Fahrradabstellplätzen vor dem Haus zur Verfügung?
- Befinden sich am oder im Haus abschließbare Abstellräume (z. B. für Fahrräder, Kinderwagen u. ä.), Garagen oder Abstellflächen für Pkw?
- Stehen nicht überdimensionierte Parkgelegenheiten mit kurzen Wegen zum Hauseingang zur Verfügung und können diese Parkplätze ohne Einschränkung eingesehen werden?
- Ist die Ausstattung der Garagen bzw. Parkplätze vandalismusresistent?



## Kriterium 5 Räumliche An- und Zuordnung

Ein weiteres zentrales Merkmal der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung betrifft die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und in der Straße: Durch die Nähe der Wohnhäuser untereinander wird einerseits eine natürliche soziale Kontrolle gefördert. Andererseits ist es wichtig, dass die Gebäude konsequent zur Straße hin ausgerichtet werden. Die Anordnung der Fenster von Wohnungen zu Straßen und Fußwegen geben einem Haus „Augen“, weil alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrgenommen werden können. Die Sichtbeziehungen aus den Fenstern regen die gegenseitige Aufmerksamkeit an. Gebäudevorsprünge wie Erker können zur besseren Überschaubarkeit des gesamten Wohnumfeldes beitragen.



Wichtig ist auch eine überschaubare Größe von Gebäuden: Bei vereinzelt in die Fläche gestellten Hochhäusern ist die Kriminalitätsrate fast doppelt so hoch wie bei gruppierter niedriggeschossiger Bauweise. Aus einem Haus mit drei oder vier Stockwerken sind noch Details auf der Straße zu erkennen, und es kann Kontakt zu Menschen vor dem Haus gehalten werden. Wegen der übersichtlichen Zahl der Haushalte kennen sich die Bewohnerinnen und Bewohner untereinander und übernehmen eher Verantwortung für Belange im und am Haus.

Zäune, Mauern, Hecken und andere Grenzmarkierungen strukturieren das Wohnumfeld und zeigen an, wo welches Verhalten möglich ist; aber sie dürfen nicht unübersichtliche Nischen mit Versteckmöglichkeiten erzeugen.

### Exemplarische Leitfragen

- Werden durch die räumliche Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken Sichtbeziehungen in die Wohnumgebung gefördert und Sichteinschränkungen vermieden?
- Sind die Wohnungsfenster auf den (halb-) öffentlichen Raum und auf die Straße ausgerichtet?
- Sind auch rückseitige Wege vom Wohnhaus einsichtig?
- Werden die Grenzen des Grundstücks und der Nutzungsflächen sichtbar durch Zäune, Hecken u. ä. markiert, ohne die Sichtbeziehungen in der Nachbarschaft und im Quartier einzuschränken?

## Kriterium 6 Infrastrukturelle Anbindung

Die Grundbedingungen des sicheren Wohnens werden durch isolierte Wohnstandorte nicht erfüllt. Vielmehr ist die Anbindung an Infrastrukturen der Kommune wichtig. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es beispielsweise, dass die Wohnung in den Nachtstunden sicher erreicht werden kann. Die Haltestellen sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet sein und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.



Ein nicht zu vernachlässigendes Qualitätsmerkmal sind die Fußwege: Zur störungsfreien Begegnung von zwei Personen ohne Ausweichdruck sollen sie mindestens 250 cm breit sein. Über die Fuß- und Radwege sollten die Infrastruktureinrichtungen im Wohnquartier – wie etwa Spielplatz, Kindergarten, Schule, Einzelhandelsgeschäfte – sicher erreicht werden können.



### Exemplarische Leitfragen

- Sind die Gehwege an der Straße breit genug für die störungsfreie Begegnung von Passantinnen und Passanten?
- Verläuft der motorisierte Verkehr auf der Straße vor dem Objekt beruhigt (30er-Zone)?
- Ist eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs in unmittelbarer Nähe des Objekts gut erreichbar?
- Ist ein Versorgungszentrum mit Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, für den Wochenbedarf sowie mit medizinischen Dienstleistungen fußläufig erreichbar?
- Sind Spielplätze für Kinder aller Altersgruppen, eine Kindertageseinrichtung, die Grundschule und eine Jugendeinrichtung in der Nähe und fußläufig erreichbar?
- Ist der Weg zu Schulen im Wohnumfeld durchgehend sozial kontrolliert? (d. h.: Es gibt keine Wegstrecken ohne Sichtbeziehungen aus dem Umfeld.)
- Gibt es in der Nähe hochfrequente Einrichtungen oder unsichere Orte wie z. B. großflächigen Einzelhandel, Diskothek, Tankstelle, Wettbüro, Videothek, spez. Gastronomie, Brachen, unsichere Gebäudekomplexe?



## 2. Schutz durch Management: Engagement aufgrund von Eigentum, Vermietung, Verwaltung

### Kriterium 7 Regelwerk der Vermietung bzw. Nutzung

Eine von allen Parteien anerkannte und gelebte Ordnung mit klar formulierten Regeln ist ein geeignetes Instrument, um unerwünschte Ereignisse im Wohnhaus und im Wohnumfeld auszuschließen. Die Regeln müssen für die Bewohnerschaft leicht nachvollziehbar sein und von allen im Konsens getragen werden.

Ein Regelkodex kann aber nur dann seine Wirkung entfalten, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner Verantwortung für die Einhaltung der Regeln übernehmen. Genauso wichtig ist es, dass die Anwendung und Einhaltung der Regeln regelmäßig überprüft wird.

Eine engagierte Vermietung, die sich um ihre Mieterschaft kümmert, schafft Zufriedenheit. Die Zufriedenheit mit dem Wohnungsunternehmen ist eine wichtige Voraussetzung, dass die Mieterinnen und Mieter bereit sind, sich auch für die Wohnbereiche außerhalb ihrer Wohnung verantwortlich zu fühlen. Schäden im Treppenhaus, defekte Glühbirnen der Außenbeleuchtungen oder verschmutzte Hauseingänge werden schneller angezeigt oder selbst beseitigt. Zur Lösung dieser Probleme ist neben dem technischen und kaufmännischen auch ein soziales Management der Wohnungsunternehmen erforderlich.

Um eine stabile Nachbarschaftsstruktur in einem Neubauprojekt aufzubauen und eine nachhaltige Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen zu erzielen, kann zum Beispiel ein gezieltes „Belegungsmanagement“ durchgeführt werden: Zuerst lernen sich die Bewohnerinnen und Bewohner vor dem Einzug kennen. Danach treffen sie sich in kleinen Gruppen und legen die Grundsteine für die Bildung von Hausgemeinschaften. Anschließend können sie in weiteren Arbeitsgruppen an der Freiraumplanung und -gestaltung vor und nach Bezug der Wohnungen beteiligt werden.



#### Exemplarische Leitfragen

- Gibt es für die Bewirtschaftung des Objekts ein Leitbild?
- Wurden Regeln über das Verhalten und Benehmen im/am Haus und über die Benutzung der Anlagen/Einrichtungen auf dem Grundstück aufgestellt?
- Wurden Regeln formuliert, wie die Kriminalitätsprävention im Haus und auf dem Grundstück geleistet werden soll und wie Diskriminierung dort verhindert werden kann?
- Wird bei der Vergabe von Wohnungen darauf geachtet, dass Nachbarhaushalte zueinander passen und sich gut verstehen? Bzw. werden Maßnahmen im Neubau durchgeführt, damit sich Bewohnerinnen und Bewohner bei Erstbezug untereinander kennen lernen können?
- Werden Beschwerden gesammelt und wird ihnen wirkungsvoll nachgegangen?

### Kriterium 8 Förderung der Hausgemeinschaft

Eine „gute Nachbarschaft“ zeichnet Hausgemeinschaften aus, die relativ störungsfrei zusammenleben und bereit sind, sich im Haus zu engagieren und aufeinander zu achten. Eine Voraussetzung ist eine überschaubare Anzahl von Haushalten je Wohnhaus (z. B. max. 3 bis 4 Wohnungen je Stockwerk und 10 bis 15 Haushalte je Wohnhaus).

Eine weitere Voraussetzung ist, dass sich Menschen begegnen und kennenlernen können. Auf der einen Seite spielen Orte und Plätze eine Rolle, an denen die Mieterinnen und Mieter aufeinander treffen können – z. B. Sitzgelegenheiten in den Außenanlagen, Grillplätze, Spielbereiche für die Kinder. Auch die Planung eines Aufenthaltsbereichs für Jugendliche abseits hinter einer Häuserzeile, wo ihre Aktivitäten von älteren Anwohnerschaft nicht als störend wahrgenommen werden, kann dazugerechnet werden.

Auf der anderen Seite fördern regelmäßige Versammlungen (z. B. Mieterversammlungen/ Eigentümerversammlungen), bei denen Möglichkeiten der Mitsprache bestehen, den Zusammenhalt im Haus.



#### Exemplarische Leitfragen

- Gibt es Anlauf-/Kontaktpunkte in der Wohnsiedlung, wo Ansprechpersonen aufgesucht oder angerufen werden können?
- Werden regelmäßig Mieterversammlungen/ Eigentümerversammlungen durchgeführt? Und wird das Instrument des Beirats zur Selbstvertretung von Interessen angewandt?
- Werden Haushaltstypen oder Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Wohnungsbelegung gezielt gemischt?
- Werden mit der Bewohnerschaft des Objekts soziale Projekte zur Integration und Aktivierung besonderer Zielgruppen durchgeführt?
- Werden Räume und/oder Wohnungen in der Siedlung für soziale Projekte oder soziale Nutzungen zur Verfügung gestellt?

## Kriterium 9 Sauberkeit und Instandhaltung

Zum Management gehört die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategie. Sie ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des Raumes und für die Entstehung von Sicherheitsgefühlen unter der Bewohnerschaft. Im Vordergrund stehen schnelle und verantwortungsbewusste Reaktionen, um Vandalismus und Unordnung zu beseitigen und zu verhindern.

Nach dem „Broken Windows“-Modell erzeugt eine Vernachlässigung von Gebäuden und Freiräumen Furcht unter der Bewohnerschaft. Denn ein zerbrochenes Fenster, das nicht repariert wird, zieht weitere Zerstörungen innerhalb kurzer Zeit nach sich. Deshalb kommt es darauf an, einer zunehmenden Verschmutzung durch Abfall und Zerstörungen im Wohnumfeld vorzubeugen. Wenn die regelmäßige Reinigung und Instandhaltung unterbleibt, signalisiert der physische Verfall, dass eine Kontrolle des Verhaltens in dieser Gegend nicht mehr stattfindet oder zumindest eingeschränkt ist. Das verstärkt die Furcht in der Bewohnerschaft; sie ziehen sich in die Wohnungen zurück und die verminderte Kontrolle erleichtert die Begehung von Straftaten.



### Exemplarische Leitfragen

- Gibt es ein Konzept zur Vermeidung von Störungen, Verunreinigungen und Schäden am und im Objekt?
- Werden nachhaltige, gegen Vandalismus resistente Materialien in ästhetischer und werthaltiger Form verwendet?
- Werden Beschädigungen und Verunreinigungen schnell beseitigt?
- Werden die Verkehrs- und Nutzflächen im Gebäude (Treppenhaus, Keller etc.), Tunnel bzw. Durchgänge und Grünanlagen sowie Freiflächen vor und am Haus regelmäßig gepflegt und gesäubert?

## Kriterium 10 Kooperation mit anderen Institutionen

Zur Verbesserung der Sicherheitssituation kann auch die Kooperation mit lokalen Institutionen beitragen. In der Zusammenarbeit mit der Polizei können beispielsweise sicherheitsrelevante Maßnahmen am Gebäude und im Wohnumfeld fachgerecht vorbereitet werden. Andere Kooperationen mit der Polizei können zum Beispiel darin bestehen, dass ein regelmäßiger Kontakt gepflegt wird und angemessene Reaktionen auf unerwünschte Ereignisse erörtert werden.

Es kann aber auch mit anderen lokalen Institutionen und Trägern zusammengearbeitet werden. Gemeinsam mit den Trägern der Sozial- und Jugendhilfe sowie mit der Gemeinwesenarbeit vor Ort können etwa Projekte zur Integration von Bewohnergruppen konzipiert werden. Ein anderes Beispiel ist die Kooperation mit einem Qualifizierungsbetrieb im Garten- und Landschaftsbau, der junge Arbeitslose ausbildet und mit der Gestaltung sowie Pflege der Freiflächen im Wohnumfeld beauftragt wird.



### Exemplarische Leitfragen

- Wird/wurde mit der Polizei zusammengearbeitet, um sicherheitsfördernde Standards in dem Objekt zu realisieren?
- Wird/wurde das Objekt in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung, mit Fachkräften der Architektur oder mit einem Bauträger sicherheitsorientiert gestaltet?
- Wird mit einem sozialen Träger – z. B. der freien Wohlfahrtspflege – zusammengearbeitet, um besondere Zielgruppen in der Bewohnerschaft zu integrieren und zu aktivieren?
- Wird mit ökologischen Infrastrukturen wie zum Beispiel der Abfallwirtschaft oder der Straßenreinigung in besonderer Form zusammengearbeitet, um die Sauberkeit des Objekts zu gewährleisten?



### 3. Schutz durch Nutzungsverantwortung

#### Kriterium 11 Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerschaft

Neben den baulich-technischen Maßnahmen und den durch das Management initiierten Maßnahmen kann das Engagement der Bewohnerschaft als dritter Baustein der Kriminalprävention bewertet werden. Es steigert die Lebensqualität, wenn man der Nachbarschaft vertrauen und sich darauf verlassen kann, dass sie genauso wachsam die Ereignisse im Quartier beobachtet, wie man das selber tut.



Besonders bewährt haben sich auch aktive Beteiligungsformen: Denn für Bereiche am und im Haus, die mit gestaltet worden sind, bringen Bewohnerinnen und Bewohner im Allgemeinen ein größeres Verantwortungsgefühl auf. Beispielsweise kann die Bewohnerschaft an der Freiraumplanung beteiligt werden und so eine höhere Verantwortungsbereitschaft entwickeln, sich für die Belange des Hauses und der Freiflächen auch persönlich einzusetzen.

#### Exemplarische Leitfragen

- Wurde in dem Objekt ein Bewohnerverein gegründet oder haben sich gemeinschaftliche Interessengruppierungen konstituiert?
- Wird das ehrenamtliche Engagement von Bewohnerinnen und Bewohnern gefördert?
- Wurden mit einzelnen Personen der Bewohnerschaft Absprachen getroffen, dass sie bestimmte Dinge im Objektbereich regelmäßig selbst kontrollieren?

#### Kriterium 12 Übernahme von Verantwortung in der Nachbarschaft

Das Abtreten von Verfügungsrechten an die Bewohnerinnen und Bewohner hilft, deren Engagement für das Wohnhaus und das Wohnumfeld anzuregen und zu fördern. Mit der Übernahme von Verantwortung für einen Mietergarten oder für die Pflege des Vorgartens wächst die Bereitschaft, sich um wohnbezogene Angelegenheiten zu kümmern und sich bei Gefährdungen persönlich einzusetzen. Ein anderes Beispiel betrifft die Übernahme von Baumpatenschaften oder Spielplatzpatenschaften im Wohnumfeld.



#### Exemplarische Leitfragen

- Gibt es engagierte Personen in der Bewohnerschaft, die sich (z. B. ehrenamtlich) für das Objekt einsetzen und um Fragen der Nachbarschaft kümmern?
- Werden Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung, Pflege und Verantwortung von Spielplätzen, Treffpunkten und anderen Aufenthalts- und Nutzflächen einbezogen?
- Übernehmen Engagierte aus dem Kreis der Bewohnerschaft selbst Verantwortung für die Reinigung von Freiflächen und/oder für gemeinschaftlich genutzte Innenbereiche des Objekts?
- Gibt es Formen des gemeinschaftlichen Betriebs von Wegen, Flächen, Energieanlagen, Treffpunkten, Einrichtungen oder ähnlichem?
- Markieren Haushalte im Erdgeschossbereich Terrassen/Mietergärten symbolisch (z. B. mittels Pflanzen, Gegenständen) als Verantwortungsbereiche?



## Kriterium 13 Belebung des Quartiers

Wenn das Wohnumfeld unbelebt ist, besteht das Risiko, dass sich vorbeikommende Personen sowie Bewohnerinnen und Bewohner nicht wohl fühlen. Sicherheit im Stadtraum hat auch etwas mit Geschäftigkeit, mit sichtbaren Aktivitäten anderer Menschen und mit Leben auf der Straße zu tun. Die Anwesenheit von Menschen und die kontinuierliche Nutzung von Stadträumen gehört zu den wesentlichen Voraussetzungen für Sicherheit.

Der Effekt gegenseitiger sozialer Kontrolle kann durch die Mischung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen im Erdgeschoss wie Gaststätten mit offenem Straßenblick, Kioske, Pfortnerhäuschen, Werkstätten oder Einzelhandelsgeschäfte gefördert werden. Der Vorteil besteht in einer über den gesamten Tag verteilten Nutzungsfrequenz. Darüber hinaus kann es in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, die verschiedenen Verkehrsarten nicht zu trennen, sondern Straße, Radweg und Fußweg zur Erhöhung der Nutzungsfrequenz zu bündeln.

Auch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den Häusern leistet einen Beitrag zur Belebung. In diesem Fall leben Menschen in verschiedenen Lebenssituationen zusammen: zum Beispiel Familien mit mehreren Kinder, Alleinerziehende mit einem Kind, alleinstehende ältere Personen und Paare. Weil die Bevölkerungsstruktur nicht einseitig ist, findet dann im Wohnumfeld mehr soziales Leben statt. Es gibt zu jeder Tageszeit Leute, die mitbekommen, was im Haus und im Außenbereich passiert.

Durch belebte Grundstücke, Straßen und Plätze werden zum einen kriminelle Handlungen wie Einbrüche und Diebstähle erschwert und zum anderen das Sicherheitsgefühl der Menschen erhöht. Fußweg zur Erhöhung der Nutzungsfrequenz zu bündeln.

### Exemplarische Leitfragen

- Wird der Außenraum der Straße durch Ladenlokale oder andere Nichtwohnfunktionen wie Büro, Werkstatt oder Arztpraxis belebt?
- Wird durch unterschiedliche Wohnungsgrößen dazu beigetragen, dass zu jeder Tageszeit Bewohnerinnen und Bewohner im Haus und im Wohnumfeld anwesend sind?









# Niedersächsisches Qualitätssiegel für sicheres Wohnen



## Erläuterung zur Vergabe des Zertifikates

### Die Voraussetzungen

Um das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen zu erhalten, können sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private Einzeleigentümer wie auch Eigentümergemeinschaften bewerben. Bewerbungen für Objekte, die sich im Planungsstadium befinden, noch nicht fertig gestellt sind oder die außerhalb der niedersächsischen Landesgrenzen liegen, sind nicht möglich.

Der Vorschlag zur Bewerbung ist auch von Personen oder Gruppen zulässig, die einen Bezug zum Objekt vorweisen können. Für das Bewerbungsverfahren ist die Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers jedoch erforderlich.

### Die Vergabe

Die Bewerbung durchläuft nach Eingang eine formale und fachliche Vorprüfung. Auf Grundlage dieser Vorprüfung findet das anschließende Audit statt. Dabei wird jedes Objekt von einem fachlich kompetenten Auditorenteam vor Ort besichtigt und bewertet. Nach positiver Prüfung entscheidet die Sicherheitspartnerschaft über die Vergabe des Qualitätssiegels. Diese legt auch die zu vergebende Qualitätsstufe (gute, hohe oder ausgezeichnete Qualität) fest.







Niedersächsisches  
Qualitätssiegel  
für sicheres Wohnen



Zertifikat  
20....

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau  
in Niedersachsen steht für „Impulse für Lebensqualität“.

Sie verleiht

**Musterunternehmen**

das Niedersächsische Qualitätssiegel 2023 für sicheres Wohnen  
für das Wohnobjekt/die Wohnanlage

Das Zertifikat wird für ausgezeichnete Qualität vergeben.

Hannover, den ...



Dr. Kathrin Wahlmann  
Niedersächsische Justizministerin

Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



Landespräventionsrat  
Niedersachsen

Niedersächsisches  
Justizministerium

## Informationen zu Bewerbung und Vergabe des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen

NBank  
Günther-Wagner-Allee 12–16  
30177 Hannover  
Tel.: 0511 30031-681  
Fax: 0511 30031-11681  
E-Mail: [qualitaetssiegel@nbank.de](mailto:qualitaetssiegel@nbank.de)  
[www.sicherheit-staedtebau.de](http://www.sicherheit-staedtebau.de)



## Die Sicherheitspartnerschaft wird getragen von



[www.arl-net.de](http://www.arl-net.de)



[www.aknds.de](http://www.aknds.de)



[www.nst.de](http://www.nst.de)



[www.bdlanb.bdla.de](http://www.bdlanb.bdla.de)



[www.lfw-nb.de](http://www.lfw-nb.de)



[www.srl.de](http://www.srl.de)



[www.dasl.de](http://www.dasl.de)



[www.kinderschutzbund-niedersachsen.de](http://www.kinderschutzbund-niedersachsen.de)



[www.vdw-online.de](http://www.vdw-online.de)



[www.dmb-niedersachsen-bremen.de](http://www.dmb-niedersachsen-bremen.de)



[www.haus-und-grund-niedersachsen.de](http://www.haus-und-grund-niedersachsen.de)



[www.vdv.de](http://www.vdv.de)



[www.lag-nds.de](http://www.lag-nds.de)



[www.uni-hannover.de](http://www.uni-hannover.de)



[www.nlt.de](http://www.nlt.de)



[www.lka.niedersachsen.de](http://www.lka.niedersachsen.de)



[www.lpr.niedersachsen.de](http://www.lpr.niedersachsen.de)



[www.meinwve.de](http://www.meinwve.de)



[www.mu.niedersachsen.de](http://www.mu.niedersachsen.de)



[www.nbank.de](http://www.nbank.de)

Wissenschaftliche Begleitung:



[www.sozial-raum-management.de](http://www.sozial-raum-management.de)