

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Sicherheitsrelevante Aspekte und Strategien in Bestands- und Neubauquartieren: Ergebnisse aus den qualitativen Fallanalysen

Hannover, 12.10.2020

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



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

Leibnizufer 19
30169 Hannover

Ansprechpersonen: Annelie Küper, Sarah Leuninger
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
1 Sicherheit im Quartier – Erkenntnisse aus den Bestandsquartieren	2
2 Sicherheit von Anfang an? – Erkenntnisse aus dem Neubau	16
3 Fazit und Ausblick	20

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 das Thema Sicherheit und für die spezifischen Sicherheitsanforderungen zunehmend heterogener Nachbarschaften zu sensibilisieren und ihnen Handlungspotenziale für das eigene Wohnquartier aufzuzeigen. Der wohnungswirtschaftliche Sicherheitsbegriff ist jedoch sehr unscharf umrissen, da er neben bautechnischen Schutzvorrichtungen und städtebaulichen Maßnahmen auch zahlreiche bauplanerische, organisatorische und soziale Aspekte rund um die Vermietung und das nachbarschaftliche Zusammenleben umfasst. Unterschiedliche Alltagswelten einer zunehmend heterogenen Gesellschaft sowie verschiedene, teils widersprüchliche Nutzungsanforderungen verleihen dem Sicherheitsbegriff zusätzliche Komplexität. Während die abstrakte Begrifflichkeit die Umsetzung zielgerichteter Sicherheitsmaßnahmen im Quartier auf den ersten Blick erschwert, ergeben sich bei detaillierter Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Facetten des wohnungswirtschaftlichen Sicherheitsbegriffs jedoch zahlreiche Ansatzpunkte für Wohnungsunternehmen, um das Sicherheitsgefühl ihrer Mieterinnen und Mieter zu stärken, die Sicherheitslage im Quartier zu verbessern und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern.

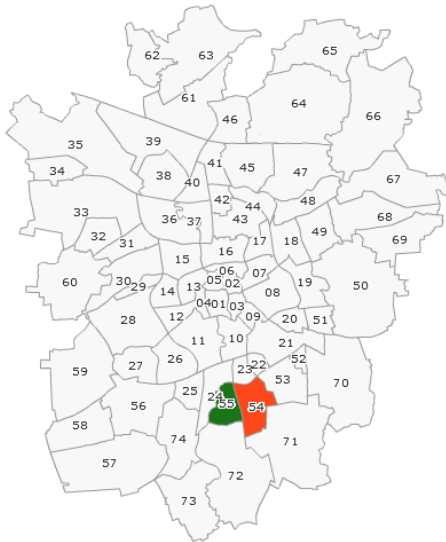
Um die theoretischen Erkenntnisse rund um das wohnungswirtschaftliche Sicherheitsverständnis anhand der Praxis zu validieren, hat der vdw im Rahmen von DIVERCITY eine vertiefende, qualitative Untersuchung der Fallstudienquartiere in Braunschweig und Bremen vorgenommen. Zu diesem Zweck wurden u. a. örtliche Begehungen sowie telefonische Experteninterviews mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der assoziierten Wohnungsunternehmen durchgeführt, die – etwa als Kundenberatung im Außendienst oder als Bestandsmanager – eine unmittelbare Zuständigkeit für die betreffenden Quartiere und eine entsprechende Ortskenntnis vorweisen können. Die Ergebnisse der Interviews sowie der weitergehenden Recherchen zu den Quartieren werden im Folgenden in Steckbriefen zusammengefasst, die detaillierte Informationen zu den sicherheitsrelevanten Rahmenbedingungen und sicherheitsbezogenen Maßnahmen enthalten, welche die Unternehmen dort im Einzelnen realisieren.

Durch die gewählte Darstellungsform soll eine Verknüpfung hergestellt werden zwischen dem theoretisch fundierten Sicherheitsbegriff und (möglichen) Maßnahmen bzw. Angeboten in der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Bei den untersuchten Quartieren handelt es sich jedoch ausdrücklich nicht um gezielt ausgewählte „Best-Practice-Beispiele“, sondern um normale Wohnquartiere mit mehr oder weniger vorteilhaften Rahmenbedingungen. Die Steckbriefe geben somit einen detaillierten Einblick in den Quartiersalltag und zeigen beispielhaft auf, wie Wohnungsunternehmen – sei es im Neubau oder im Bestand – sicherheitsrelevante und nachbarschaftsbezogene Maßnahmen in ihre alltägliche Praxis integrieren.

1 Sicherheit im Quartier – Erkenntnisse aus den Bestandsquartieren

Fallanalyse – Bestandsquartier „Heidberg-Melverode“, Braunschweig

Lage und Entwicklung



© Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Arbeitsgruppe Statistik und Stadtforschung

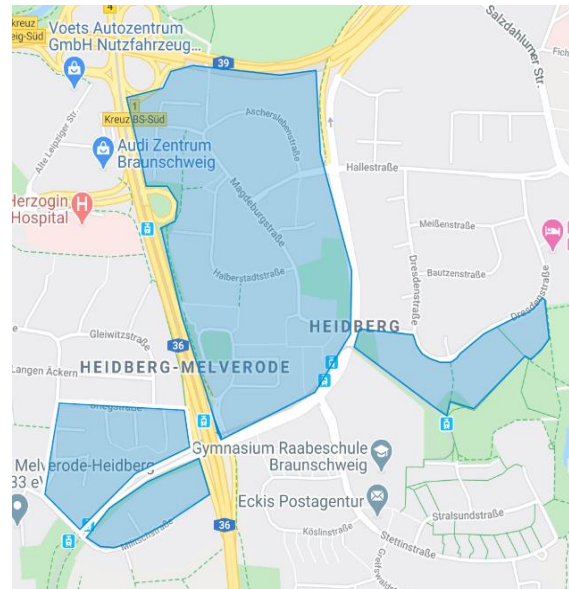


Abb. 1: Lage der Stadtteile Heidberg (rot) und Melverode (grün) In Braunschweig

Abb. 2: Fallstudiengebiet „Heidberg-Melverode“

Der Stadtbezirk „Heidberg-Melverode“, zusammengesetzt aus den Stadtteilen Heidberg und Melverode, liegt südlich der Braunschweiger Innenstadt. Ihre heutige Gestalt erhielten die beiden Stadtteile im Zuge der ersten großen Braunschweiger Stadterweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg. Baubeginn der neuen „Südstadtsiedlung“ (Planungsname) war im Jahr 1959, später wurde die Siedlung in die Stadtteile Melverode und Heidberg umbenannt. Das ehemals herzogliche Dorf Melverode, das bereits 1934 in die Stadt Braunschweig eingemeindet worden war, wurde im Rahmen der Stadterweiterung durch die Errichtung moderner Wohnanlagen deutlich um- und ausgebaut. Die Leipziger Straße teilt den Ort in einen westlichen (alten) und einen östlichen (neuen) Bereich. Heute leben rd. 4.000 Menschen in Melverode. Der Stadtteil Heidberg wurde im Zuge der Stadterweiterung auf der alten Feldmark Melverode gebaut. Entstanden ist ein in sich geschlossener Stadtteil, in dem heute ca. 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben.

Mit einem durchschnittlichen Alter von 50 Jahren hat der Stadtteil Heidberg die drittälteste Bevölkerung in Braunschweig; 33 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner in Heidberg sind 65 Jahre alt oder älter.¹ Der Stadtteil Melverode ist mit einem Durchschnittsalter von rd. 45,8 Jahren deutlich jünger und liegt nur knapp über dem Durchschnitt der Stadt Braunschweig (43,3). Rund 25 Prozent der Bevölkerung in Heidberg haben einen Migrationshintergrund, im Stadtteil Melverode liegt der Anteil bei 21 Prozent. Insgesamt weisen beide Stadtteile eine stabile Sozialstruktur mit einer niedrigen Arbeitslosenquote und guten Beschäftigungszahlen auf.

Bestand der assoziierten Wohnungsunternehmen

Im Jahr 2018 wurden im Stadtteil Heidberg rd. 4.629 Miet- und Eigentumswohnungen gezählt, in Melverode waren es rd. 2.275.² Der Wohnungsbestand der assoziierten Wohnungsunternehmen liegt überwiegend im Stadtteil Heidberg und ist größtenteils frei finanziert. Einzig die städtische Nibelungen Wohnbau vermietet derzeit 74 öffentlich geförderte Wohnungen mit entsprechenden Miet- und

¹ http://www3.braunschweig.de/statistik/2019_StatistikAtlas/atlas.html

² http://www3.braunschweig.de/statistik/2019_StatistikAtlas/atlas.html

Belegungsbindungen. Größte Wohnungsanbieterin im Quartier Heidberg-Melverode ist die Braunschweiger Baugenossenschaft mit mehr als 1.000 Mietwohnungen.

In den vergangenen Jahren haben die assoziierten Unternehmen begonnen, ihre Wohnungen stetig zu sanieren bzw. zu modernisieren und auf den neuesten technischen Stand zu bringen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (i.d.R. Hochparterre) sind die Wohngebäude der assoziierten Wohnungsunternehmen jedoch überwiegend nicht barrierefrei.

Im Einzelnen gestaltet sich der Wohnungsbestand der assoziierten Unternehmen folgendermaßen:

	Nibelungen	Wiederaufbau	BBG
Anzahl WE	<ul style="list-style-type: none"> 840 (Heidberg), davon 74 öfftl. gefördert 	<ul style="list-style-type: none"> 32 (Heidberg), frei finanziert 	<ul style="list-style-type: none"> 683 (Heidberg) 382 (Melverode) keine öfftl. geförderten WE
Belegung	<ul style="list-style-type: none"> Vollvermietung 	<ul style="list-style-type: none"> Vollvermietung 	<ul style="list-style-type: none"> Vollvermietung
Bautyp	<ul style="list-style-type: none"> mind. 3-geschossige MFH 	<ul style="list-style-type: none"> 4-geschossige MFH 	<ul style="list-style-type: none"> 2- bis 7-geschossige MFH ein 17-geschossiges MFH
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> 1960 – 1970 	<ul style="list-style-type: none"> 1962 	<ul style="list-style-type: none"> 1960 – 1970 2018 (Greifswaldstraße)
Baulicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> laufende Modernisierung, vereinzelt barrierearm 	<ul style="list-style-type: none"> modernisiert (2012), nicht barrierefrei 	<ul style="list-style-type: none"> saniert (2003/2005 bzw. 2013), z. T. barrierearm

Eindrücke der Begehung



Sicherheitsrelevante Rahmenbedingungen

Mieterstruktur und nachbarschaftliches Zusammenleben

Das hohe Durchschnittsalter im Heidberg spiegelt sich auch in den Mieterstrukturen der assoziierten Wohnungsunternehmen wider, die durch einen hohen Anteil an älteren Nutzerinnen und Nutzern mit langjährigen Mietverhältnissen (z. T. Erstmieter) geprägt sind. Zu den alteingesessenen Mieterinnen und Mietern zählen auch viele Einwanderer aus Osteuropa (insbesondere Polen und Russland), die in den 1970er Jahren nach Braunschweig kamen und heute gut in den Stadtteil integriert sind. In den

vergangenen Jahren sind erstmals vermehrt wieder jüngeren Menschen in die freiwerdenden Wohnungen gezogen, sodass sich der Stadtteil zunehmend durchmischt.

Das nachbarschaftliche Zusammenleben wird – bis auf kleinere Streitigkeiten z. B. rund um die Flurreinigung oder die Müllentsorgung – von den assoziierten Wohnungsunternehmen als sehr friedlich und offen bewertet. Das gilt sowohl für jene Hausgemeinschaften, die sich bereits seit vielen Jahren kennen, als auch für neuere, stärker durchmischte Hausgemeinschaften. Insbesondere bei den langjährigen, alteingesessenen Mieterinnen und Mietern besteht zudem eine hohe Verbundenheit mit dem Stadtteil. Auch die Zusammenarbeit der Akteure und Institutionen vor Ort wird durchweg positiv bewertet.

Ordnung und Sicherheit

Der Stadtteil Heidberg wird seitens der assoziierten Wohnungsunternehmen als insgesamt sehr sicheres und sauberes Quartier beschrieben. Entsprechend sind weder kriminelle Vorkommnisse in den eigenen Wohnungsbeständen noch spezielle Angsträume im Wohnumfeld bekannt; die Müllsituation vor Ort wird als unproblematisch beschrieben. Auch die Ergebnisse der jährlichen Mieterbefragung, die die Nibelungen jährlich durch das Unternehmen AktivBo durchführen lässt, bestätigen den Eindruck, dass sich die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier zu großen Teilen sicher fühlen.

Versorgung und Infrastruktur

Die Versorgung im Quartier Heidberg-Melverode ist nahezu lückenlos und wird seitens der assoziierten Wohnungsunternehmen durchweg positiv bewertet. So verfügt der Stadtteil Heidberg über eine eigene Fußgängerzone mit Restaurants und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, die für den täglichen Bedarf notwendig sind. Alle notwendigen Bildungseinrichtungen (Kitas, Grundschulen, Gymnasium) sind vorhanden und auch im Bereich Gesundheit und Pflege ist das Quartier hinreichend ausgestattet (u. a. Asklepios Klinik Nord, Ärzte, AWO Wohn- und Pflegeheim). In unmittelbarer Nähe des Quartiers befindet sich mit dem Heidbergpark und dem Heidbergsee außerdem ein attraktives Naherholungsgebiet. Auch die Verkehrsanbindung des Quartiers ist gut. Es besteht sowohl eine direkte Anbindung an die Autobahnen A36 und A37 als auch eine gute ÖPNV-Anbindung an den Braunschweiger Hauptbahnhof und die Innenstadt. Beides ist im 15-Minuten-Takt via Bus oder Straßenbahn zu erreichen.

	Nibelungen	Wiederaufbau	BBG
Mieterstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil an älteren, alteingesessenen Mietern • aktuell: Zuzug auch jüngerer Menschen • z. T. Migranten aus Osteuropa 	<ul style="list-style-type: none"> • durchmischte Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Heidberg: durchmischte Struktur, Tendenz zu älteren Mietern ab 80 Jahre (rd. 28 %) • Melverode: durchmischte Struktur, größter Anteil: 50- bis 60-Jährige (rd. 26 %)
Nachbarschaftliches Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend friedliche, langjährige Hausgemeinschaften • starke Identifikation mit dem Quartier • wenig Beschwerden, vereinzelt kleinere Streitigkeiten unter Nachbarn 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr friedliches, offenes Miteinander • sehr vereinzelt Streitigkeiten unter Nachbarn 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr guter nachbarschaftlicher Zusammenhalt
Ordnung und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • laut Mieterbefragung sehr gutes bis gutes Sicherheitsgefühl • gute Sauberkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • keine kriminellen Vorkommnisse im Bestand • keine Angsträume • gute Sauberkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • gute Sauberkeit dank Müllmanagement

Bauliche und technische Maßnahmen

Um die Mieterinnen und Mieter weiterhin vor Einbrüchen zu schützen und das Sicherheitsgefühl im Quartier weiter zu fördern, stattet die Baugenossenschaft Wiederaufbau im Zuge ihrer Modernisierungen sämtliche Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit einbruchssicheren Fenstern und Türen aus. Auch Nibelungen und BBG bieten bei Bedarf an, Einbruchschutzmaßnahmen wie etwa den Einbau von Sicherheitsschlössern an Haustüren und Fenstern oder die Installation zusätzlicher Beleuchtungsquellen im Außenbereich vorzunehmen. Ein besonderes Sicherheitskonzept hat die BBG in ihrem Wohnprojekt „I-Punkt“ umgesetzt. Im Zuge der Neugestaltung des Gebäudes wurde ein Vorbau errichtet, der seit der Neueröffnung täglich mit einem Concierge besetzt ist, um den Zugang zum Haus zu kontrollieren, Nachrichten oder ggf. Pakete anzunehmen und auf diese Weise die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen. Alle Wohnungen des I-Punkts wurden darüber hinaus mit Videoschließanlagen ausgestattet.

Angesichts der hohen Anzahl älterer Mieterinnen und Mieter im Quartier haben die assoziierten Wohnungsunternehmen verschiedene Angebote und Maßnahmen rund um das Wohnen im Alter entwickelt. Die Nibelungen Wohnbau betreibt seit 1997 ein Betreutes Wohnen mit 34 barrierefrei erreichbaren Wohnungen, um es älteren und ggf. mobilitätseingeschränkten Personen zu ermöglichen, so lange wie möglich in ihrem angestammten Wohnquartier und vertrauten sozialen Umfeld zu verbleiben. Für den Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Betreuungsarbeit erfolgt durch die Caritas, die innerhalb des Gebäudes ein Büro eingerichtet hat und die Mieterinnen und Mieter bei Bedarf unterstützt und berät. Ein weiteres Betreutes Wohnen im Quartier mit insgesamt 43 barrierefreien Wohnungen betreibt – ebenfalls in Kooperation mit der Caritas – die Braunschweiger Baugenossenschaft in einigen Etagen des I-Punkts. Alternativ bietet die BBG ihren Mitgliedern an, in eines der BBG-eigenen Seniorenzentren (z. B. in der Greifswaldstraße), in eine barrierearme Wohnung oder in ein Betreutes Wohnen außerhalb des Quartiers bzw. in anderen Stadtteilen umzuziehen. Für Mieterinnen und Mieter, die trotz körperlicher Einschränkungen in ihren eigenen Wohnungen bleiben möchten, bieten die drei assoziierten Wohnungsunternehmen bei Bedarf an, barrierefreie Umbaumaßnahmen vorzunehmen, wie etwa die Beseitigung von Türschwellen, die Installation von Haltegriffen oder den Einbau bodengleicher Duschen. Zudem gestaltet die BBG im Zuge von Mieterwechseln nach Möglichkeit sämtliche Bestandswohnungen schwellenfrei und barrierearm um. Damit Rollatoren und Kinderwägen nicht im Treppenhaus abgestellt werden müssen und ggf. entwendet werden oder Fluchtwege behindern, bieten Nibelungen und Wiederaufbau abschließbare Einstellboxen bzw. Rollatorhäuschen an, die vor den Gebäuden installiert werden können. Als zusätzlichen Service hat die Nibelungen Wohnbau eine Musterwohnung im Heidberg eingerichtet, in der Interessierte die baulichen und technischen Möglichkeiten des barrierearmen Wohnens erleben können. Die Wohnung entstand im Jahr 2011 im Rahmen des Projektes „WomiT – Wohnen mit intelligenter Technik“, das die Nibelungen gemeinsam mit dem Braunschweiger Informatik- und Technologiezentrum (BITZ) und der DRK-Wohnberatung bearbeitet.

Organisatorische Maßnahmen

Ansprechpersonen, die den Mieterinnen und Mietern bei Fragen, Problemen und sonstigen Anliegen zuverlässig zur Verfügung stehen, können auf sehr unterschiedliche Weise Sicherheit vermitteln und zu einer gelingenden Nachbarschaft beitragen. Zentrale Ansprechperson für die Mieterinnen und Mieter der Baugenossenschaft Wiederaufbau ist der sogenannte Genossenschaftsvertreter. Selbst wohnhaft im Bestand des Wohnungsunternehmens kümmert er sich um sämtliche Fragen, Anliegen und Probleme, die seitens der Mieterschaft an ihn herangetragen werden. Für Kleinreparaturen oder sonstige technische Anliegen (z. B. Müllmanagement, Pflege von Außenanlagen, bauliche/technische Mängel) kann zudem der Hausmeisterservice kontaktiert werden. Im Jahr 2015 wurde außerdem ein Kundenservice als Organisationseinheit eingeführt, der – ähnlich wie der Empfang in einem Verwaltungsgebäude – als erste telefonische Anlaufstelle für Mietinteressenten, Mängelmeldungen,

Beschwerden sowie allgemeine Vertrags- und Servicefragen zuständig ist. Sofern die Anfragen nicht unmittelbar durch den Kundenservice bearbeitet werden können, erfolgt eine Weiterleitung an die zuständigen Wohnungsmanager oder an das Beschwerdemanagement. Letzteres kann auch direkt von den Mieterinnen und Mietern kontaktiert werden und unterstützt diese bei jeglichen Problemen oder Konflikten innerhalb der Nachbarschaft bzw. Hausgemeinschaften. Ein wichtiges Element des Mieterservices bildet zudem das Sozialmanagement, das die Mieterinnen und Mieter in verschiedenen Lebenslagen (z. B. Mietschuldnerberatung, Wohnraumanpassung, Integration) berät, unterstützt und Hilfeleistungen vermittelt. Die Telefonnummern der relevanten Ansprechpersonen/Abteilungen sowie eine Notfallnummer für technische Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten sind in sämtlichen Treppenhäusern ausgehängt.

Eine ähnliche Auswahl an Ansprechpersonen stellt auch die Nibelungen Wohnbau für ihre Mieterinnen und Mieter bereit. Auch hier gibt es ein Beschwerdemanagement, das die Mieterinnen und Mieter bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten unterstützt sowie ein Sozialmanagement, das Freizeitaktivitäten und Ausflüge für die Mieterschaft veranstaltet, bei Bedarf Beratung leistet (z. B. Beantragung von sozialen Hilfen, Wohnraumanpassung, Wohnen im Alter) und Ansprechpersonen sowie Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter mit Unterstützungsbedarf (z. B. Essen auf Rädern, Hausnotrufsysteme, Seniorenpaten) vermittelt. Als persönlicher Ansprechpartner vor Ort dient zum einen der Hauswart, der täglich in den Wohnungsbeständen präsent ist und dort u. a. die Hauskontrolle und sonstige Hausmeistertätigkeiten übernimmt. Zum anderen gibt es Kundenberaterinnen und Kundenberater im Außendienst, die über ein Außenbüro im Quartier wohnortnahe Beratung anbieten und für Tätigkeiten vor Ort, wie etwa Wohnungsübergaben und Hausbesuche, zuständig sind. Gemeinsam mit der Kundenbetreuung im Innendienst, welche u. a. die Vertragsgestaltung übernimmt, erfolgt auch das Belegungsmanagement bzw. die Auswahl passender Mieterinnen und Mieter für freiwerdende Wohnungen. Für kleinere Reparaturen rund um die Rohrreinigung (z. B. verstopfte Abflüsse) oder die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation bietet die Nibelungen zuletzt einen Handwerkerservice an. Konkret wird für jedes Quartier eine Liste mit Handwerksunternehmen bereitgestellt, die unbürokratisch und ohne Rücksprache mit dem Wohnungsunternehmen direkt durch die Mieterinnen und Mieter kontaktiert und beauftragt werden können.

Auch die BBG beschäftigt seit 2020 eigene Hausmeister, die den Mieterinnen und Mietern bzw. Genossenschaftsmitgliedern als „Kümmerer vor Ort“ für persönliche Anfragen oder bei technischen Problemen zur Verfügung stehen. Für eine bessere Erreichbarkeit der Hausmeister wurden sowohl in Heidberg als auch in Melverode Hausmeisterbüros mit festen Sprechzeiten eingerichtet. Bei Beschwerden und Fragen rund um den Mietvertrag können sich die Mieterinnen und Mieter an den Kundenservice bzw. an das Bestandsmanagement wenden. Außerhalb der Geschäftszeiten gibt es einen Notdienst, der bei Bedarf rund um die Uhr telefonisch kontaktiert werden kann. Wichtige Ansprechpersonen und zentrales Bindeglied zwischen der BBG und ihren Mitgliedern sind auch die sogenannten Vertreterinnen und Vertreter. Anliegen, die aus der Mieterschaft an sie herangetragen werden, werden in regelmäßig stattfindenden VertreterInnenversammlungen zur Sprache gebracht und mit dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat diskutiert. Um mit ihren Genossenschaftsmitgliedern in Kontakt zu bleiben, sie über neue Entwicklungen zu informieren und zum Austausch einzuladen, veranstaltet die BBG außerdem alle zwei Jahre einen Mieterinfoabend in ihren Wohnquartieren.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der Wohnungsunternehmen im Bereich der organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen ist das Müllmanagement. Um das Quartier möglichst sauber zu halten, hat die BBG die Firma Musterknaben mit dem Abfallmanagement beauftragt. Aufgabe des Dienstleisters ist es, die Müllstandplätze und die dort installierten Müllschleusen regelmäßig zu kontrollieren, zu reinigen und bei Bedarf nachzusortieren, um Sonderleerungen und Fehlbefüllungen zu vermeiden.

Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote

Für die Bürgerinnen und Bürger im Heidberg und auch speziell für die Mieterinnen und Mieter der assoziierten Wohnungsunternehmen gibt es im Stadtteil Heidberg zahlreiche Aktivitäten und soziale Angebote. Im Jahr 2018 richtete die BBG gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt und der Nibelungen

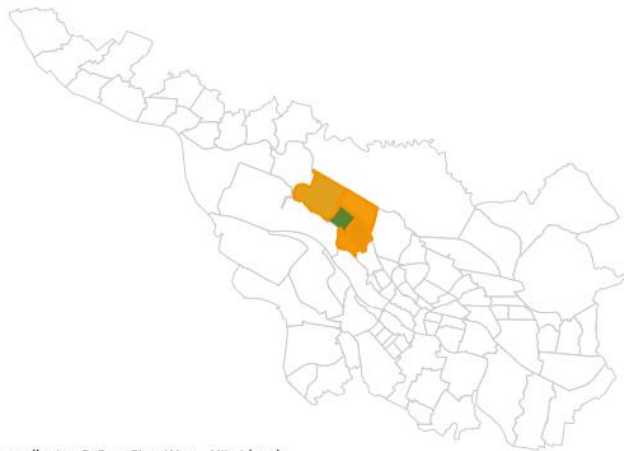
Wohnbau als Kooperationspartner sowie unterstützt durch Fördermittel der Stadt Braunschweig in ihren Räumlichkeiten einen Nachbarschaftsladen als Quartierstreffpunkt und Begegnungsort ein. Der Nachbarschaftsladen dient heute als zentrale Anlauf- und Informationsstelle für alle Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils und wird u. a. für Gesprächskreise, Informationsveranstaltungen und Beratungssprechstunden verschiedener Akteure im Quartier (z. B. DRK-Schuldnerberatung, Beratung der Nachbarschaftshilfe Heidberg-Melverode, mehrsprachige Sozialberatung durch die AWO) genutzt. Die Nibelungen Wohnbau bietet an zwei Tagen im Monat eine Mietersprechstunde im Nachbarschaftsladen an, zwei weitere Sprechstunden für Nibelungen-Mieterinnen und -Mieter finden im sogenannten Beratungszentrum Wohnen statt, welches das DRK in den Räumlichkeiten der Nibelungen-Musterwohnung für barrierearmes Wohnen (s. bauliche / technische Maßnahmen) eingerichtet hat.

Sowohl Nibelungen als auch BBG engagieren sich zudem im Netzwerk „Gesund älter werden im Heidberg“. Die Arbeitsgemeinschaft setzt sich aus verschiedenen ortsansässigen Institutionen und privaten Akteuren zusammen (u. a. AOK, AWO, Seniorenbüro der Stadt Braunschweig, Kirchengemeinde Heidberg) und organisiert zahlreiche Informationsveranstaltungen und Angebote für ältere Menschen im Stadtteil (z. B. Rollator-Training, Gesundheits- und Sicherheitstag für Senioren). Gemeinsam mit der AWO und der Bezirksbürgermeisterin bilden die beiden Wohnungsunternehmen auch die Arbeitsgemeinschaft „Weihnachtsmarkt Heidberg“ und organisieren als solche einen jährlichen Weihnachtsmarkt mit verschiedenen Ständen, die sowohl von den lokalen Institutionen als auch von Privatpersonen betrieben werden. Ein weiteres Projekt, das die Nibelungen und die BBG als Kooperationspartner unterstützen, ist das Projekt „3000 Schritte im Herzen des Heidbergs“, das von dem örtlichen Sportverein BTSV Eintracht Braunschweig ins Leben gerufen wurde. Seit Mai 2019 finden ausgehend von dem Nachbarschaftsladen wöchentliche Spaziergänge durch den Stadtteil statt, die von geschulten Übungsleiterinnen und Übungsleitern des Sportvereins begleitet werden. Die speziell ausgearbeitete, barrierefreie Spazerroute führt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer an prägnante Punkte in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld und soll den älteren Menschen im Heidberg als niedrigschwellige und kostenfreie Möglichkeit dienen, sich im Alltag zu bewegen und Gemeinschaft zu erfahren. Als zusätzlichen Service betreibt die BBG zuletzt den Mahlzeitendienst BBG Kulina, der die – meist älteren – Mieterinnen und Mieter bei Bedarf mit „Essen auf Rädern“ versorgt.

	Nibelungen	Wiederaufbau	BBG
Bauliche / technische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • bei Bedarf Nachrüstung von Einbruchschutzmaßnahmen • seit 1997: Betreutes Wohnen in der Gerastraße • bei Bedarf barrierefreie Umbaumaßnahmen • Bereitstellung von Einstellboxen für Rollatoren/Kinderwägen • Musterwohnung für barrierearmes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbau von einbruchsicheren Fenstern und Türen (RC2-Standard) im EG und 1. OG • bei Bedarf barrierefreie Umbaumaßnahmen • Bereitstellung von Rollatorhäuschen 	<ul style="list-style-type: none"> • bei Bedarf Nachrüstung von Einbruchschutzmaßnahmen • bei Bedarf barrierefreie Umbaumaßnahmen • Umbau hin zu barrierearmen Wohnungen bei Mieterwechsel • Videoschließanlagen im I-Punkt • Betreutes Wohnen im I-Punkt
Organisatorische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Kundenberater im Außen- und Innendienst - Hauswart - Mietschuldnerberatung - Sozialmanagement - Beschwerdemanagement - Handwerkerservice 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Genossenschaftsvertreter - Hausmeister - Kundenservice/ Wohnungsmanagement - Beschwerdemanagement - Sozialmanagement - Mietschuldnerberatung - Notfallnummer 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Concierge im I-Punkt - Hausmeister - Kundenservice/Bestandsmanagement - Notdienst - Vertreter • Belegungsmanagement: <ul style="list-style-type: none"> - Bevorzugte Vergabe an Mitglieder - Umzugsmöglichkeit für ältere Mieter in altersgerechte Wohnformen

			<ul style="list-style-type: none"> • Müllmanagement: Betreuung der Müllstandplätze durch Firma Musterknaben • alle 2 Jahre: Mieterinfoabend • Mitglied im Präventionsrat
<p>Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mietersprechstunde im AWO-Nachbarschaftsladen • Beratungszentrum Wohnen • Netzwerk „Gesund älter werden im Heidberg“ • Aktion „3000 Schritte für die Gesundheit“ • Nachbarschaftstreffen im Betreuten Wohnen • Mieterausflüge • Sommer-/Grillfeste • Gemeinschaftlicher Weihnachtsmarkt im Quartier • Teilnahme am lebendigen Adventskalender • Beratung älterer Mieter und Vermittlung unterstützender Dienstleistungen durch das Sozialmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Mieterfeste • Beratung älterer Mieter und Vermittlung von unterstützenden Dienstleistungen durch das Sozialmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • AWO- Nachbarschaftsladen • Netzwerk „Gesund älter werden im Heidberg“ • Aktion „3000 Schritte für die Gesundheit“ • Gemeinschaftliches Kaffeetrinken und Adventssingen am I-Punkt • Gemeinschaftlicher Weihnachtsmarkt im Quartier • Kooperation mit dem Verein „Graffiti-Ex“ (Entfernung von Graffiti) • Mahlzeitendienst BBG Kulina • jährliche Mitgliederfahrten

Lage und Entwicklung



Hintergrundkarte: © OpenStreetMap - Mitwirkende

Abb. 3: Lage des Stadtteils Gröpelingen (orange) und des Ortsteils Ohlenhof (grün) in Bremen



Abb. 4: Fallstudiengebiet Ohlenhof

Der Stadtteil Gröpelingen liegt im Westen Bremens, rund 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner (rd. 10.000) des Stadtteils wohnen im Ortsteil Ohlenhof. Bis in die 1980er Jahre hinein war Gröpelingen ein klassischer Arbeiterbezirk, der im Wesentlichen durch die heimische Hafenindustrie geprägt war. Größter Arbeitgeber im Stadtteil war die Großwerft „AG Weser“, die in den 1960er Jahren auch zahlreiche, überwiegend türkische Gastarbeiter nach Gröpelingen zog. Bis heute ist der Stadtteil durch eine große kulturelle Vielfalt gekennzeichnet. Fast 43 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Gröpelingens haben einen Migrationshintergrund³, im Ortsteil Ohlenhof liegt der Anteil mit rd. 62 Prozent noch deutlich höher.⁴ Mit einem Durchschnittsalter von 39,2 Jahren zählt Ohlenhof außerdem zu den drei jüngsten Ortsteilen Bremens.⁵ Die Schließung der AG Weser im Jahr 1983 hatte weitreichende Folgen für den gesamten Stadtteil und schlägt sich bis heute in deutlich erhöhten Armuts- und Arbeitslosigkeitsquoten nieder. Im Jahr 2016 lag der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld in Ohlenhof bei 41,8 Prozent und damit höher als in sämtlichen anderen Ortsteilen Bremens.⁶

Bestand der assoziierten Wohnungsunternehmen

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Ohlenhof insgesamt rd. 4.824 Wohnungen angeboten, darunter rd. 3.435 Mietwohnungen.⁷ Etwa ein Drittel des Gesamtwohnungsbestandes in Ohlenhof entfällt auf die assoziierten Wohnungsunternehmen GEWOBA, BREBAU und ESPABAU. Keine dieser rd. 1.674 Wohnungen unterliegt einer Mietpreis- bzw. Belegungsbindung, da es sich entweder um freifinanzierten Wohnraum handelt oder etwaige Bindungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereits ausgelaufen sind. In den vergangenen Jahren haben die Wohnungsunternehmen einen Großteil ihres Wohnungsbestandes in Ohlenhof energetisch und technisch modernisiert, aufgrund der baulichen Gegebenheiten (i.d.R. Hochparterre) sind die Wohngebäude jedoch nicht barrierefrei. Einzig der Breitenbachhof, dessen Wohnungen durch die ESPABAU vermietet werden, befindet sich noch in seinem Urzustand – hier liegt ein umfassendes Modernisierungskonzept vor.

³ bremen.online 2019: <https://www.bremen.de/leben-in-bremen/wohnen/stadtteile/groepelingen>

⁴ www.statistik-bremen.de/tabellen/kleinraum/ortsteilatlas/atlas.html

⁵ Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 2018: Wohnen und Bauen Monitoring 2018

⁶ ebd.

⁷ <http://www.statistik-bremen.de/tabellen/kleinraum/ortsteilatlas/atlas.html>

Der Wohnungsbestand der drei assoziierten Unternehmen gestaltet sich im Einzelnen wie folgt:

	GEWOBA	BREBAU	ESPABAU
Anzahl WE	<ul style="list-style-type: none"> • 394 	<ul style="list-style-type: none"> • 930 	<ul style="list-style-type: none"> • 320 • 1 Behindertenwohnheim (30 WE)
Belegung	<ul style="list-style-type: none"> • Vollvermietung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollvermietung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollvermietung
Bautyp	<ul style="list-style-type: none"> • 2- bis 3-geschossige MFH 	<ul style="list-style-type: none"> • 2- bis 3-geschossige MFH 	<ul style="list-style-type: none"> • 3-geschossige MFH
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend 1940er 	<ul style="list-style-type: none"> • 1930er/Anfang 40er (Greifswalder Platz, Greifswalder Str.) • Mitte 50er 	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend 1950er/60er • Breitenbachhof als denkmalgeschützter Vorkriegsbau
Baulicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> • laufende Modernisierung • nicht barrierefrei 	<ul style="list-style-type: none"> • bis 2025: technische / energetische Modernisierung des gesamten Bestandes • nicht barrierefrei 	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend teilmodernisiert (ca. 60 %) • nicht barrierefrei • Breitenbachhof: Urzustand, Modernisierungskonzept vorliegend

Eindrücke der Begehung



Mieterstruktur und nachbarschaftliches Zusammenleben

Die Mieterstruktur der assoziierten Wohnungsunternehmen ist – wie die Gesamtbevölkerung im Ortsteil Ohlenhof – durch einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit sowie einen geringen Bildungsstand geprägt. Die soziale Durchmischung und auch das nachbarschaftliche Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter in den eigenen Beständen wird von den assoziierten Wohnungsunternehmen überwiegend positiv bzw. friedlich bewertet. Laut Aussage der GEWOBA kommt es lediglich zu kleineren nachbarschaftlichen Streitigkeiten (z. B. Lärmbelästigung, Flurreinigung) oder zu Konflikten zwischen neuen und älteren Mietparteien, die die „Kontrolle“ über die Einhaltung der Hausordnung oder der Flurreinigung übernehmen. Die migrantischen Communities leben unterdessen überwiegend unter sich, zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Kulturen kommt es in der Regel jedoch nicht. Eine Ausnahme bildet der Breitenbachhof. Durch die Ansiedelung eines bulgarischen Clans kommt es hier vermehrt zu Konflikten und auch kriminellen Handlungen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben und die Sicherheit vor Ort maßgeblich beeinträchtigen.

Aktuell verfolgt insbesondere die BREBAU das Ziel, den Stadtteil Gröpelingen und damit auch speziell das Quartier Ohlenhof für junge Familien und besser situierte Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Durch die Rundum-Modernisierung der Wohnungen sowie eine öffentlichkeitswirksame Vermarktung der modernisierten Wohnungen (u. a. über Social Media und öffentliche Begehungen) soll langfristig ein anderes Klientel angesprochen und das Quartier grundlegend aufgewertet werden.

Ordnung und Sicherheit

Kriminelle Vorkommnisse wie etwa Drogenhandel, Gewalt und Beschaffungskriminalität treten laut Aussage der Wohnungsunternehmen lediglich punktuell und vor allem im näheren Umfeld jener Orte auf, die seitens der Wohnungsunternehmen als typische Angsträume beschrieben werden. Dabei handelt es sich zum einen um den Breitenbachhof und zum anderen um die Gröpelinger Heerstraße, die mit ihren zahlreichen Wettbüros, Spielhallen und Billigketten u. a. als Treffpunkt für Drogendealer gilt.

Die Müllproblematik in Gröpelingen ist stadtweit bekannt und ein zentrales Thema der „Sicherheitspartnerschaft Gröpelingen“, die im Jahr 2018 initiiert wurde, um die Sicherheit und das Image des Stadtteils zu verbessern. Auf Initiative der Sicherheitspartnerschaft, in der sich auch die drei assoziierten Wohnungsunternehmen engagieren, sind seit März sogenannte Abfallberater der Stadtreinigung im Stadtteil im Einsatz, um Beratungsgespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu führen, (mehrsprachige) Flyer zu verteilen und illegaler Müllentsorgung nachzugehen. Bei den assoziierten Wohnungsunternehmen selbst gestaltet sich die Müllsituation sehr heterogen: Die ESPABAU hat trotz regelmäßiger Belehrung der Mieterschaft insbesondere im Bereich des Breitenbachhofes Probleme mit falscher Mülltrennung und Vermüllung. Die GEWOBA berichtet unterdessen speziell von Problemen bei der Entsorgung gelber Säcke. Der zuständige private Entsorgungsdienstleister suche gezielt nach falsch getrennten Müllsäcken und lasse diese liegen, sodass oftmals kostenintensive Sonderentsorgungen durch die GEWOBA notwendig seien.

Versorgung und Infrastruktur

Die Versorgung der Mieterinnen und Mieter im Ortsteil Ohlenhof mit den Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend über die Gröpelinger Heerstraße. Seit 2011 ist das Versorgungszentrum über einen Quartiersbus zu erreichen, sodass auch ältere und/oder mobilitätseingeschränkte Personen sich selbstständig und wohnortnah versorgen können.

	GEWOBA	BREBAU	ESPABAU
Mieterstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Migrationsanteil (insb. türkische Herkunft) • hoher Anteil an Arbeitslosen und Geringverdienern • hoher Anteil an älteren, alteingesessenen Mietern • insg. gute soziale Durchmischung • niedriger Bildungsstand 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Migrationsanteil • hoher Anteil an Arbeitslosen und Geringverdienern • niedriger Bildungsstand 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Migrationsanteil (insb. bulgarische Herkunft) • hoher Anteil an älteren, alleinstehenden Mietern • insgesamt gute soziale Durchmischung im restlichen Wohnungsbestand
Nachbarschaftliches Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none"> • migrantische Communities leben überwiegend unter sich („parallel, aber friedlich“) • kleinere nachbarschaftliche Konflikte werden gemeldet • Konflikte zwischen jüngeren Mietern und älteren (Erst-)Mietern 	<ul style="list-style-type: none"> • migrantische Communities leben überwiegend unter sich • insgesamt positiv, nur wenige Beschwerden • kleinere nachbarschaftliche Konflikte werden vielfach untereinander geklärt 	<ul style="list-style-type: none"> • Konflikte zwischen bulgarischer Community und alteingesessener Mieterschaft bzw. Anwohnern im Breitenbachhof (v. a. Lärmbelästigung)
Ordnung und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffungskriminalität (Wohnungs-/ Kellereinbrüche, Fahrrad-/ Taschendiebstahl) • Angstraum Gröpelinger Heerstraße • falsche Mülltrennung • Problematik gelber Sack: Müllentsorger sucht gezielt nach falsch getrennten Säcken 	<ul style="list-style-type: none"> • keine kriminellen Vorkommnisse im Bestand • keine Angsträume 	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Kriminalität im Breitenbachhof • Vermüllung durch falsche Mülltrennung

Sicherheitsrelevante Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen

Um das Sicherheitsgefühl ihrer Mieterschaft zu verbessern, stattet die BREBAU im Zuge ihrer Modernisierungsarbeiten sämtliche Wohnungen mit Türen und Fenstern gemäß den neuesten Sicherheitsstandards aus. Auch die GEWOBA hat ihren Wohnungsbestand bereits mit einbruchsicheren Haustüren nachgerüstet und stattet Wohnungen im Erdgeschoss bei Bedarf nachträglich mit einbruchsicheren Fenstern und Balkontüren aus. Seitens der ESPABAU gibt es derzeit Überlegungen, speziell den Breitenbachhof mittels Videokameras zu überwachen, um die Müllsituation zu verbessern und das Sicherheitsgefühl der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen.

Speziell für ältere Menschen bieten sowohl die GEWOBA als auch die BREBAU bei Bedarf Umbaumaßnahmen an, um Barrieren innerhalb der Wohnung (z. B. Türschwellen) zu entfernen oder Hilfsmittel (z. B. Haltegriffe) zu installieren und es den Mieterinnen und Mietern auf diese Weise zu ermöglichen, so lange wie möglich in ihren Wohnungen zu verbleiben.

Organisatorische Maßnahmen

Als Reaktion auf die Problematik im Breitenbachhof hat die ESPABAU als verantwortliches Wohnungsunternehmen die Vermietung an bulgarisch-stämmige Personen zunächst eingestellt. Das grundsätzliche Ziel der assoziierten Wohnungsunternehmen ist es, über die Belegung der Wohnungen eine durchmischte Nachbarschaft aus älteren und jüngeren Mieterinnen und Mietern sowie unterschiedlichen Kulturen zu schaffen. Dabei wird weniger mit festen Quoten gearbeitet, sondern vielmehr eine individuelle Passung zwischen den einzelnen Mietparteien und der Hausgemeinschaft bzw. Nachbarschaft angestrebt. Als städtische Wohnungsunternehmen vermieten GEWOBA und BREBAU zudem einen monatlichen Anteil ihrer freiwerdenden Wohnungen an Flüchtlinge; die

Belegung erfolgt im Auftrag der Stadt Bremen über eine zentrale Vermittlungsstelle der Arbeiterwohlfahrt. Die ESPABAU vermietet unterdessen einen Teil ihrer Wohnungen im Ohlenhof an behinderte Menschen, nachdem diese am Wohntraining des ansässigen Martinsclubs teilgenommen haben und mit geringfügiger Betreuung in einer eigenen Wohnung leben können. Speziell für ältere Mieterinnen und Mieter, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, gibt es bei der ESPABAU außerdem die Möglichkeit, in eine entsprechende Wohnung in einem anderen Stadtteil umzuziehen. Insbesondere im Stadtteil Findorff verfügt das Unternehmen über mehrere barrierefreie Wohnanlagen, in die bereits einige ältere Genossenschaftsmitglieder aus dem Quartier Ohlenhof umgezogen sind.

Auch in Gröpelingen-Ohlenhof stellen die assoziierten Wohnungsunternehmen eine große Auswahl an Ansprechpersonen für ihre Mieterschaft bereit. Um nachbarschaftliche Konflikte zu begleiten und zu schlichten, beschäftigen alle drei Unternehmen spezielle Ansprechpersonen, die entweder unmittelbar vor Ort agieren oder an übergeordneter Stelle telefonisch erreichbar sind. Der Beschwerdemanager der BREBAU ist z. B. einmal wöchentlich im Quartier vor Ort, um Hausbesuche zu machen und nachbarschaftliche Konflikte persönlich zu klären und ggf. zu schlichten. Auch die GEWOBA beschäftigt Nachbarschaftsmanagerinnen und -manager zur Klärung kleinerer nachbarschaftliche Streitigkeiten vor Ort. Zusätzlich betreibt das Unternehmen eine Ombudsstelle mit einer ausgebildeten Mediatorin, die im Streitfall von den Mieterinnen und Mietern kontaktiert werden kann und die betroffenen Personen bei der Lösung des Konflikts unterstützt. Als zentrale Figuren vor Ort und Ansprechperson u. a. für technische Angelegenheiten dienen die Hauswarte bzw. Hausmeister der drei Unternehmen, die aufgrund ihrer täglichen Präsenz im Quartier vielfach als wichtige Vertrauensperson wahrgenommen werden. Speziell für technische Probleme oder Defekte betreibt die ESPABAU außerdem eine telefonische Reparaturannahme. Zur Behebung der gemeldeten Störungen verfügt die ESPABAU über einen Regiebetrieb mit 15 eigenen Handwerkern, die Kleinreparaturen übernehmen. Für dringende Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten steht den Kundinnen und Kunden der ESPABAU außerdem ein Notdienst von (externen) Handwerkern zur Verfügung. Als letzte Option hat die ESPABAU ein Notruftelefon eingerichtet, das bei Störfällen in anderen handwerklichen Bereichen oder bei besonderen Schwierigkeiten außerhalb der Geschäftszeiten angerufen werden kann. Der persönliche Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern durch eine starke Präsenz vor Ort ist aus Sicht der assoziierten Wohnungsunternehmen eine zentrale Voraussetzung für ein gutes Sicherheitsgefühl und eine hohe Wohnzufriedenheit. Vor diesem Hintergrund stellt die BREBAU seit Anfang 2020 zusätzlich zu dem Hauswart einmal wöchentlich eine Kundenbetreuerin und eine Mietenmanagerin zur Verfügung, die sich persönlich um die Anliegen der Mieterschaft kümmern. Als zusätzliche Ansprechperson speziell für ältere Mieterinnen und Mieter beschäftigt die GEWOBA eigene Serviceberater, die – telefonisch oder persönlich vor Ort – bei Bedarf kostenlos über mögliche Hilfen, Umbaumaßnahmen und Dienste informieren, Umbaumaßnahmen organisieren und unterstützende Serviceleistungen vermitteln können.

Um ein regelmäßiges Stimmungsbild der Mieterschaft zu generieren, Bedarfe aufzuzeigen und die Anliegen der Mieterinnen und Mieter möglichst zielgerichtet bearbeiten zu können, führt die GEWOBA als zusätzlichen Service im Abstand von zwei bis drei Jahren eine umfassende Mieterbefragung durch. Die Befragung enthält u. a. Fragen zur Wohnzufriedenheit, zum Mietpreis, zur Anbindung und zum Sicherheitsgefühl und richtet sich an sämtliche Mieterinnen und Mieter des Unternehmens.

Um das Quartier möglichst sauber zu halten, lässt die GEWOBA ihre Mülltonnen durch einen Mülldienstleister betreuen, der die ordnungsgemäße Entsorgung und Abholung kontrolliert. Eine andere Strategie verfolgt die BREBAU, die im gesamten Quartier Müllsammelplätze mit Müllschleusen installiert hat. Die Schleusen können via Chip ausschließlich von den Mieterinnen und Mietern bedient werden und werden wochentags täglich durch einen Mülldienstleister aufgesucht und bei Bedarf

gesäubert. Darüber hinaus führt der Dienstleister (mehrsprachige) Informationsveranstaltungen durch, in denen die Mieterinnen und Mieter über das Abrechnungssystem und die Bedienung der Schleusen aufgeklärt werden. Um herumstehenden Sperrmüll zu vermeiden und zeitnah zu entsorgen, steht die BREBAU außerdem in engem Kontakt mit der Bremer Stadtreinigung. Auf diese Weise kann innerhalb kürzester Zeit überprüft werden, ob der betreffende Sperrmüll beantragt wurde und wann er abgeholt wird.

Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote

Um das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern, veranstalten die drei assoziierten Wohnungsunternehmen regelmäßige Mieterfeste. Während die Nachbarschaftsförderung bei der GEWOBA und der BREBAU durch das jeweilige Sozialmanagement erfolgt, kooperiert die ESPABAU zu diesem Zweck mit dem Martinsclub, der in den Räumlichkeiten der ESPABAU im Breitenbachhof das Quartierszentrum „BeiUns“ eingerichtet hat.

Als weiteres soziales Angebot stellt die GEWOBA ein eigenes Veranstaltungsprogramm speziell für ältere Mieterinnen und Mieter zur Verfügung, das u. a. Ausflüge, Konzertbesuche und Vorträge umfasst. Die BREBAU kooperiert in diesem Zusammenhang mit dem AWO Dienstleistungszentrum Gröpelingen, das ältere Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach Pflegeanbietern oder unterstützenden Dienstleistungen berät. Über die Wohnberatung comfort können die Mieterinnen und Mieter der BREBAU zudem eine kostenlose Wohnberatung in Anspruch nehmen. Um zugewanderte Mieterinnen und Mieter besser in die Nachbarschaft zu integrieren und kulturbedingte Konflikte zu lösen, kooperiert die BREBAU außerdem mit den Kulturlotsen des Hilfenetzwerks „HiNet“. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ehrenamtlichen Initiative haben ebenfalls einen Migrationshintergrund und statten Hausbesuche bei zugewanderten Personen ab, um sie über Verhaltensweisen wie etwa Zimmerlautstärke oder Mülltrennung aufzuklären.

Um das Quartier aufzuwerten und perspektivisch neue, besser situierte Zielgruppen anzusprechen, plant die BREBAU derzeit die Umnutzung eines alten Bunkers zu einem Quartierstreffpunkt. In Kooperation mit den lokalen Akteuren soll hier ein umfassendes kulturelles und soziales Angebot von Konzerten und Sportkursen bis hin zu Theateraufführungen und Beratungsangeboten entwickelt werden.

	GEWOBA	BREBAU	ESPABAU
Bauliche / technische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrüstung von einbruchsicheren Wohnungstüren • Nachrüstung von abschließbaren Fensteroliven an Fenstern und Balkontüren im EG • barrierefreie/-arme Umbaumaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren gem. aktuellen Sicherheitsstandards • barrierefreie/-arme Umbaumaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Installation von Überwachungskameras im Breitenbachhof
Organisatorische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Belegungsmanagement: Vermietung von rd. 30 freiwerdenden Wohnungen pro Monat (bez. auf ganz Bremen) an Flüchtlinge • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Nachbarschaftsmanager bzw. „Ombudsstelle“ - Hauswart - Serviceberater für Senioren • Kriminalprävention: Entwicklung von Hinweistafeln zum 	<ul style="list-style-type: none"> • Belegungsmanagement: Vermietung von 2 freiwerdenden Wohnungen pro Monat (bez. auf ganz Gröpelingen) an Flüchtlinge • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Beschwerdemanager - Hauswart - seit 02/2020: Kundebetreuerin und Mietenmanagerin 	<ul style="list-style-type: none"> • Belegungsmanagement: <ul style="list-style-type: none"> - Vermietungsstopp an bulgarisch-stämmige Personen im Breitenbachhof - Umzugsmöglichkeit für ältere Mieter in barrierefreie Wohnungen - Vermietung an behinderte Menschen über Verteilerschlüssel • Ansprechpersonen:

	<p>Einbruchschutz für Hausflure mit der Polizei Bremen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Müllmanagement: Betreuung der Mülltonnen durch Firma Innotec • regelmäßige Mieterbefragung • Mitglied im Präventionsrat Bremen-West • Mitglied der Sicherheitspartnerschaft Gröpelingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Müllmanagement: <ul style="list-style-type: none"> - Umstellung von Einzeltonnen auf betreute Müllsammelplätze mit Müllschleusen - Sperrmüll: Zusammenarbeit mit der Bremer Stadtreinigung • Mitglied der Sicherheitspartnerschaft Gröpelingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Konflikt- / Beschwerdemanager - zwei Hausmeister im Breitenbachhof - Wohnberatung/ Vermietungsmanagement - Reparaturannahme inkl. Handwerkerservice - Notruftelefon • Müllmanagement: Hinweise zur Mülltrennung (z. B. mehrsprachige Flyer) • Mitglied der Sicherheitspartnerschaft Gröpelingen
<p>Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieter- bzw. Hoffeste (z. B. „Pflanzenfest“) • Veranstaltungsprogramm für ältere Mieter 	<ul style="list-style-type: none"> • jährliches Mieterfest • Kooperation mit AWO Dienstleistungszentrum Gröpelingen • Kooperation mit Wohnberatung comfort • Kooperation mit ehrenamtlichen Kulturlotsen des „HiNet“ • in Planung: Umnutzung des alten Bunkers als Quartierstreffpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Kooperation mit Martinsclub

2 Sicherheit von Anfang an? – Erkenntnisse aus dem Neubau

Fallanalyse – Neubauquartier „Europaquartier Schuppen 3“, Bremen

Lage und Entwicklung



Hintergrundkarte: © OpenStreetMap - Mitwirkende

Abb. 5: Lage der Überseestadt (grün) in Bremen

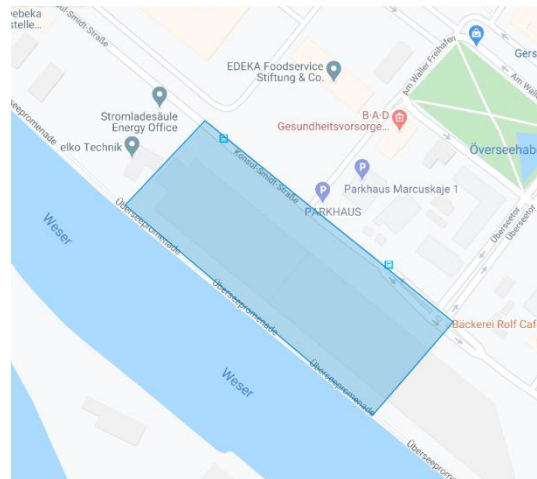


Abb. 6: Fallstudiengbiet Schuppen 3

Das Neubauquartier „Europaquartier Schuppen 3“ liegt inmitten des alten Hafenreviers in der Bremer Überseestadt. Die Überseestadt (grün) ist seit 2009 ein Ortsteil des Stadtteils Walle und erstreckt sich – zwischen den Stadtteilen Mitte und Gröpelingen gelegen – etwa 4,5 km entlang der Weser. Die städtebauliche Entwicklung des Schuppen 3 ist Teil des Stadtentwicklungsvorhabens Überseestadt. Zur Realisierung des Projekts hat der Bremer Senat im Jahr 2003 den „Masterplan Überseestadt“ verabschiedet mit dem Ziel, das 300 Hektar große Gebiet zu einem modernen, profitablen Dienstleistungs- und Gewerbestandort zu entwickeln. Angesichts der gestiegenen Wohnraumnachfrage entstanden jedoch – entgegen der ursprünglichen Planung – parallel auch Wohnimmobilien in der primär als Wirtschaftsstandort vorgesehenen Überseestadt.⁸ Zusätzlich zu den rd. 16.000 Beschäftigten leben somit heute ca. 2.500 Menschen in der Überseestadt, im Jahr 2011 waren es noch knapp 300; weitere Wohnungs- und auch Eigenheimareale sind in der Entstehung bzw. Planung.

(Geplanter) Bestand der assoziierten Wohnungsunternehmen

Auf dem rund 65.000 m² großen Gelände des ehemaligen Schuppen 3 in der Konsul-Smidt-Straße soll bis Ende 2022 das neue Europaquartier entstehen. Geplant ist ein Mix aus Wohnungen, Büros und Gewerbe. Neben einem 15-geschossigen Wohn-Hochhaus mit rd. 110 Wohneinheiten und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie sieben Mehrfamilienhäusern mit rd. 210 frei finanzierten Eigentumswohnungen in direkter Wasserlage sollen versetzt in zweiter Reihe rd. 150 öffentlich geförderte Wohnungen auf 15.700 m² sowie eine Kindertagesstätte mit rd. 100 Plätzen entstehen. Bauträger der Sozialwohnungen und der Kita wird die GEWOBA sein, die bereits rd. 400 Wohnungen an verschiedenen Standorten in der Überseestadt errichtet hat.

	GEWOBA
Anzahl WE	• rd. 150 (öffentl. gefördert)
Bautyp	• 6-geschossige MFH, KfW 55-Standard
Baubeginn	• 2020

⁸ Harth, Rogge und von Wissel (2019): Überseestadt Bremen: Zwischen Wirtschaftsstandort und Lebenswelt. Herausforderungen sozialer Quartiersentwicklung für einen Ortsteil im Werden. Online verfügbar unter: <https://www.sozialraum.de/ueberseestadt-bremen.php> [letzter Aufruf: 15.04.2020].

Eindrücke der Begehung



Sicherheitsrelevante Rahmenbedingungen

Mieterstruktur und nachbarschaftliches Zusammenleben

Die Mieterstruktur in der Überseestadt besteht überwiegend aus jungen Menschen bzw. Familien und ist durch ein starkes soziales Gefälle geprägt. Durch die Kombination aus hochpreisigen frei finanzierten Wohnungen in unmittelbarer Wasserlage und die öffentlich geförderten Wohnungen der GEWOBA in zweiter Reihe leben Arm und Reich – lediglich getrennt durch die Konsul-Schmidt-Straße – unmittelbar nebeneinander. Eine zentrale Herausforderung für das nachbarschaftliche Zusammenleben in der Überseestadt und zukünftig auch im Schuppen 3 ist es daher, Parallelwelten zu vermeiden und inklusive Nachbarschaften zu gestalten, an denen die Menschen unabhängig von ihrer sozialen Schichtzugehörigkeit teilhaben können und wollen.

Versorgung und Infrastruktur

Anders als die Wohnbebauung, die schnell voranschreitet und eine stetig wachsende Bevölkerung in der Überseestadt mit sich bringt, läuft die Entwicklung der lokalen Infrastruktur nur schleppend. Durch die starke Zunahme des PKW-Verkehrs in Folge der steigenden Bewohner- und Beschäftigtenzahl in der Überseestadt ist die bestehende Verkehrsinfrastruktur zunehmend überlastet, sodass gerade zu Stoßzeiten lange Staus entstehen. Laut dem „Integrierten Verkehrskonzept Überseestadt“ (IVK), das seit 2017 vorliegt, ist eine verbesserte Infrastruktur dringend notwendig, um die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern und einen „Verkehrsinfarkt“ zu verhindern. Das Gutachten stellt wesentlich darauf ab, die (erwarteten) Verkehrszuwächse vom PKW auf öffentliche Verkehrsträger zu verlagern. Aktuell wird geprüft, ob und inwiefern eine neue Straßenbahnlinie in der Überseestadt realisiert werden kann.⁹ Auch die Nahversorgungsmöglichkeiten wurden bisher nicht an den Bewohnerzuwachs angepasst. In der Überseestadt selbst gibt es einen Discounter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im übrigen Stadtteil Walle, der jedoch durch mehrspurige Straßen

⁹ <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/neue-strassenbahnlinie-in-der-ueberseestadt>

von der Überseestadt abgetrennt ist. Bisherige Planungen der Stadt für einen Supermarkt wurden noch nicht realisiert, im Herbst 2020 wurde auf dem dafür vorgesehenen Gelände – zunächst befristet bis 2023 – ein provisorischer Supermarkt als Zwischennutzung eingerichtet. Neben verkehrlichen Infrastrukturen und Nahversorgungsmöglichkeiten gibt es aus Sicht der Wohnungsunternehmen auch einen erheblichen Mehrbedarf an sozialen Infrastrukturen. Zwecks Kosteneinsparung wurden insgesamt nur 30 Prozent der vorgesehenen Kleinkinderspielflächen realisiert. Um ein zergliedertes Freizeitangebot zu vermeiden, wurden Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zudem vorwiegend im Überseepark geschaffen.¹⁰ In der Folge gibt es heute bis auf die kleinen Innenhöfe der Wohngebäude und wenige, kleine Spielplätze kaum fußläufig erreichbare Beschäftigungsräume und Freizeitangebote für Kinder.

Ordnung und Sicherheit

Der Mangel an sozialer Infrastruktur in der Überseestadt hat laut Angaben der GEWOBA zur Folge, dass es vermehrt zu kriminellen Vorkommnissen im Wohnungsbestand kommt, die von unbeaufsichtigten Kindern und Jugendlichen ausgehen. Neben Ruhestörungen stellen Diebstahl – etwa von Lampen und Feuerlöschern in der Tiefgarage – und Vandalismus z. B. im Treppenhaus oder in Form von Kritzeleien an Hauswänden ein wiederkehrendes Problem dar.

	GEWOBA
Mieterstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • starkes Gefälle zwischen Armut und Reichtum • überwiegend jüngere Bevölkerung (v. a. Familien mit Kindern)
Nachbarschaftliches Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Durchmischung von Arm und Reich
Ordnung und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhestörung • Diebstahl • Vandalismus

Sicherheitsrelevante Maßnahmen

Bauliche und technische Maßnahmen

Um dem Vandalismus entgegenzuwirken, setzt die GEWOBA auf ein Paket aus baulichen, technischen und sozialen Maßnahmen. Nach den Erfahrungen in der bereits fertiggestellten Marcuskaje an der Hafenterrasse, in der vorwiegend große Wohnungen entstanden sind, setzt die GEWOBA im Europaquartier auf kleinere Wohnungen, die entsprechend an kleinere Familien vermietet werden. Im Erdgeschoss einiger bestehender Wohngebäude wurden zudem Videokameras installiert; auch die Überwachung der Tiefgarage ist im Gespräch. Speziell im Europaquartier soll die Installation von Überwachungskameras von vorneherein in die Planungen einbezogen werden, um Kosten für Nachrüstungsmaßnahmen zu sparen. Parallel zu dieser Maßnahme hat die GEWOBA ein Sozialprojekt ins Leben gerufen und gemeinsam mit den Kindern der Mieterinnen und Mieter eine neue Wandfarbe zur Neugestaltung des Erdgeschosses ausgewählt – mit Erfolg: laut GEWOBA ging der Vandalismus in der Folge deutlich zurück.

Organisatorische Maßnahmen

Neben den Serviceberaterinnen und -beratern, dem Nachbarschaftsmanagement und der telefonisch erreichbaren Ombudsstelle, die die GEWOBA als Ansprechpersonen bzw. Kontaktstellen für ihre Mieterinnen und Mieter zur Verfügung stellt (s. Quartierssteckbrief Gröpelingen-Ohlenhof) hat die GEWOBA in der Überseestadt in unmittelbarer Nähe vom Schuppen 3 ein Hauwartbüro als Hauptanlaufstelle eingerichtet. Um dem Vandalismus Herr zu werden und die Sicherheitslage zu verbessern, ist auch der Einsatz eines Concierge oder eines Quartiersmanagers bzw. einer Quartiersmanagerin als zusätzliche Ansprechperson im Gespräch.

¹⁰ WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (2017):5. Entwicklungsbericht, S. 16

Um die Verkehrslage in der Überseestadt zu beruhigen und den Bewohnerinnen und Bewohnern alternative Fortbewegungsmöglichkeiten zu bieten, hat die GEWOBA Mobilpunkte mit Elektrofahrrädern und Elektroautos in der Überseestadt eingerichtet. Das Mobilitätskonzept befindet sich derzeit in der Testphase und soll perspektivisch auch in anderen Quartieren der GEWOBA umgesetzt werden.

Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote

Für eine kinderfreundlichere Überseestadt hat sich die GEWOBA mit verschiedenen sozialen Trägern zusammengeschlossen, um gemeinsam mit ihnen Spielenachmittage, Fahrten in den Überseepark und Fußballturniere zu organisieren. Darüber hinaus gibt es Bestrebungen, den im näheren Umfeld des Schuppen 3 gelegenen Hilde-Adolf-Park und das Franz-Pieper-Karree umzugestalten, um auf diese Weise zusätzliche Grün- und Freizeitflächen für die Bevölkerung der Überseestadt zu schaffen. Wie in ihren Bestandsquartieren plant die GEWOBA außerdem die Veranstaltung von Nachbarschafts- bzw. Kennenlernfesten, um die Entstehung neuer Nachbarschaften in der Überseestadt zu fördern.

	GEWOBA
Bauliche / technische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Videoüberwachung • Errichtung kleinerer Wohnungen • gemeinsame Fassadengestaltung
Organisatorische Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpersonen: <ul style="list-style-type: none"> - Nachbarschaftsmanagement bzw. „Ombudsstelle“ - Serviceberater (Beratung und Unterstützung für ältere Menschen) - Hauswart als Ansprechperson vor Ort (Hauswartbüro) - ggf. Concierge / Quartiersmanagement • Mobilitätskonzept
Nachbarschaftsförderung und soziale Angebote	<ul style="list-style-type: none"> • Kennenlernfeste zur Förderung neuer Nachbarschaften (in Planung)

3 Fazit und Ausblick

Die Sicherheitsmaßnahmen, die in der Praxis bereits von den vdw-Mitgliedsunternehmen umgesetzt werden, erweisen sich als ebenso facettenreich wie der Sicherheitsbegriff selbst. Ausschlaggebend bei der Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmen sind sowohl die sozialen und baulichen Rahmenbedingungen vor Ort als auch die Ressourcen der jeweiligen Wohnungsunternehmen, sodass sich von Quartier zu Quartier höchst unterschiedliche Handlungspotenziale ergeben. Die hier dargestellten Maßnahmen in den Fallstudienquartieren beantworten demnach nicht die Frage nach besonders gelingsicheren oder wirkungsvollen Sicherheitsmaßnahmen, sondern geben einen beispielhaften Einblick, welche Maßnahmen und Angebote einzelne Wohnungsunternehmen unter bestimmten Rahmenbedingungen für ihre Wohnquartiere auswählen.

Die Untersuchungen in den ausgewählten Fallstudiengebieten zeigen, dass es oftmals kleine, nicht auf den ersten Blick sicherheitsrelevante Maßnahmen sind, die die Sicherheitslage im Quartier verbessern können. Beispielsweise kann die Bereitstellung persönlicher erreichbarer Ansprechpersonen, die sich den Anliegen der Mieterinnen und Mieter zuverlässig annehmen, wesentlich dazu beitragen, den Bedürfnissen unterschiedlicher Mietergruppen gerecht zu werden und ein subjektives Sicherheitsgefühl zu vermitteln. Ebenso können ein zielgerichtetes Müllkonzept oder soziale Angebote z. B. für besonders vulnerable Mietergruppen wichtige Ansatzpunkte sein, um sichere Wohn- und Lebensverhältnisse im Quartier zu schaffen

Die dargestellten Quartierssteckbriefe machen deutlich, dass Sicherheitsmaßnahmen für Bestands- und Neubauquartiere gleichermaßen von Bedeutung sind. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass zahlreiche Maßnahmen entweder nicht mehr oder lediglich unter hohem Kostenaufwand nachgerüstet werden können, sobald ein Gebäude errichtet und mit Mieterinnen und Mietern belegt wurde. Sinnvoller und auch wirtschaftlicher ist es daher, sicherheitsrelevante Maßnahmen systematisch in die Planung von Wohnquartieren zu integrieren. Durch die frühzeitige Abstimmung u. a. mit der Kommune, der Polizei und dem zuständigen Sozialmanagement können die bauliche und organisatorische Gestaltung sowie die sozialen Angebote im Quartier bereits vorab auf die Sicherheitsbedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter abgestimmt und Strukturen geschaffen werden, die langfristig ein sicheres und nachbarschaftliches Leben im Quartier ermöglichen.