



sicher planen!

information für planerinnen, planer und bauträger



Wien befindet sich im Wandel. Wir alle haben das Gefühl, dass sich unsere Stadt und die ganze Welt stark in Bewegung befindet. Dabei steht eines fest: Wir alle müssen uns mit diesen Bewegungen entwickeln. Sicherheit ist einer der wesentlichsten Faktoren unserer Zeit. Dabei ist es oft gleichgültig, ob es die reale oder die gefühlte Sicherheit ist, denn die Akzente, die wir setzen, hängen sehr oft von unserer Gefühlslage ab.

Gemeinsam mit der Stadt Wien und der Polizei ist es uns als Wirtschaftskammer Wien ein großes Anliegen, sowohl das Gefühl der Sicherheit als auch die reale Sicherheit zu stärken. Wien ist eine großartige und sichere Stadt und das soll auch so bleiben. Bereits in der Planungsphase eines Bauprojektes gilt es, zahlreiche Faktoren zu beachten. Dazu benötigt es einen engen Schulterschluss aller Beteiligten, wie Planerinnen und Planer, Bauträger und den ausführenden Unternehmen. In dieser Planungsbroschüre finden Sie wesentliche Eckpunkte, die bereits früh beachtet werden müssen. Wir möchten dazu den Wienerinnen und Wienern, den Unternehmerinnen und Unternehmern und allen, die es benötigen, dieses Rüstzeug hiermit in die Hand geben, denn Sicherheit geht uns alle an - immer und überall!

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg, viel Sicherheit und alles Gute!

Dipl. Ing. Walter Ruck
Präsident der Wirtschaftskammer Wien



Im internationalen Vergleich der Lebensqualität steht Wien 2016 erneut an der Spitze. Die hohen und nachhaltigen Investitionen, die alljährlich in den Wiener Wohnbau getätigt werden, tragen wesentlich zu diesem hohen Ranking bei.

Neben sozialen, wirtschaftlichen und umweltorientierten Aspekten ist die persönliche Sicherheit für die Lebensqualität ein erheblicher Faktor. Die eigenen vier Wände, das direkte Wohnumfeld sind jene Orte, an denen man sich geborgen und sicher fühlen möchte. Wohnbaupolitik bedeutet weit mehr als den Bau von Wohnungen. Aus diesem Grund trägt die Stadt den Bedürfnissen der Menschen im geförderten Wohnbau damit Rechnung, dass neben vielen anderen Qualitäten auch Sicherheitsaspekte in jedes neue Projekt miteinfließen. Eine gute Planung kann mit konkreten Impulsen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, ohne wesentliche zusätzliche Kosten zu verursachen.

Der soziale Wiener Wohnbau ist dank seiner Quantität, aber vor allem aufgrund seiner Innovationskraft und hohen Qualität weltweit die Nummer eins. Die Bauträger, Planerinnen und Planer haben großen Anteil an diesem Erfolg. Dieser Leitfaden soll allen Architektinnen und Architekten, Fachleuten aus dem Baugewerbe, Freiraumplanerinnen und Freiraumplanern sowie Bauträgern eine Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Planungskonzepte bieten. Ob im Rahmen von Bauträgerwettbewerben, Projekten des Grundstücksbeirats oder ungeforderten Bauvorhaben, die nachfolgenden Planungsprinzipien sollen Anreize bilden, Orte der Begegnung zu schaffen, die den sozialen Zusammenhalt stärken und Identifikation ermöglichen. Denn der beste Schutz vor Delikten bleibt und ist die gute Nachbarschaft.

Ich lade Sie ein, anhand dieses Leitfadens Ihr weitreichendes Know-how und Ihre Ideen zum Thema „Wohnsicherheit“ zu erweitern und in Ihrem nächsten nachhaltigen Wohnprojekt zu verwirklichen.

Dr. Michael Ludwig
Präsident des wohnfonds_wien und Amtsführender Stadtrat
für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung



Wohnqualität wird durch verschiedenste Aspekte beeinflusst. Das Sicherheitsempfinden in der Wohnung, im Wohnhaus bzw. im direkten Umfeld ist dabei ein ganz wesentliches. Als Querschnittsmaterie findet sich diese Thematik in allen vier Qualitätskriterien des sozialen Wohnbaus „Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie“ wieder. So selbstverständlich die Prinzipien sind, die ein positives Sicherheitsempfinden auslösen, so vielschichtig und komplex ist deren Umsetzung.

Aus diesem Grund lobte der wohnfonds_wien im Jahr 2010 den Bauträgerwettbewerb „21. Gerasdorfer Straße“ mit dem Themenschwerpunkt „Wohnsicherheit“ aus und lenkte so den Fokus der Planung und der Bauträger auf die Thematik. Anfang 2014 wurde die Anlage bezogen. Um die Wirksamkeit der angewendeten Planungsprinzipien in weiterer Folge zu evaluieren, erstellte die Bürogemeinschaft „raum und plan“ 2016 eine Studie zu den Wohngebäuden des Wettbewerbsgebietes. Sie diente als Basis für diesen Leitfaden. Wir wollen damit verdeutlichen, wie wichtig die Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten bereits in den ersten Planungsschritten ist.

Viel Erfolg bei der Konzeption Ihres nächsten Bauvorhabens!

DIⁱⁿ Michaela Trojan, Dieter Groschopf, Geschäftsführung wohnfonds_wien



Die Sicherheit hatte schon immer bei den Menschen einen sehr hohen Stellenwert. Der Umstand, keine Angst zu haben, ist maßgeblich für die Lebensqualität. Entscheidenden Einfluss darauf hat die Kriminalprävention, die sich vor allem im Bereich des Eigentumschutzes als überaus wichtig herausgestellt hat.

Vor allem im Wohnbau kann man hier bereits in der Planungs- und Bauphase wichtige Maßnahmen setzen, um das Sicherheitsgefühl zu stärken und damit die Wohnqualität entscheidend zu erhöhen. So können zum Beispiel durch sicherheitstechnische Vorkehrungen, richtig angeordnete Beleuchtung oder Überschaubarkeit der Außenbereiche Angsträume vermieden werden.

Sicherheitsaspekte in die Planung von Wohnbauten rechtzeitig einfließen zu lassen, ist Ziel dieses Leitfadens „sicher planen“. Sie schaffen mehr Sicherheitsgefühl und sind mitentscheidend für das allgemeine Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner. Sicherheitsempfinden und Wohnqualität müssen immer gemeinsam betrachtet werden, um ein zufriedenes Miteinander zu gewährleisten und die Wohnsicherheit zu heben.

Dr. Gerhard Pürstl, Landespolizeipräsident

Inhalt

Vorworte

- | | | |
|---|---|----|
| 1 | Einführung | 6 |
| 2 | Sicherheitsaspekte in Planung und Realisierung - Leitprinzipien | 8 |
| 3 | Sicherheitstipps | 13 |
| 4 | Nachbarschaft fördern | 32 |
-

	Abbildungsverzeichnis	35
--	-----------------------	----

Impressum

Einführung

Sicherheit und Wohnqualität

Die Wohnsicherheit bildet einen wesentlichen Faktor der Wohnqualität. Sie beeinflusst die Wohnungssuche, die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, das Wohlbefinden der Bewohnerschaft und das Image der Wohnumgebung. Für das individuelle Sicherheitsempfinden benötigt es ein Mindestmaß an Geborgenheit, Sorgenfreiheit, Kontrolle und Übersicht.

Zur Steigerung der Wohnsicherheit muss daher auf verschiedenen Ebenen mit unterschiedlichen Maßnahmen angesetzt werden. Die Maßnahmenpalette geht dabei weit über die ursächlich mit Sicherheit assoziierten Themen der technischen Einrichtungen hinaus.

- **Privatsphäre:** Der private Wohnbereich bietet Schutz vor körperlicher bzw. psychischer Bedrohung und gibt ein Grundgefühl von Geborgenheit und Sorgenfreiheit. Die Privatsphäre verleiht Kontrolle und Übersicht, schafft ein gewisses Grundvertrauen und Selbstsicherheit.
- **Bautechnische Gestaltung:** Auf der materiellen Ebene helfen technische Vorkehrungen zur Einbruchssicherung, die räumliche und architektonische Gestaltung zur Vermeidung von Angsträumen und Dunkelzonen sowie die Abgrenzung öffentlicher und (teil)privater Zonen, die Sicherheit zu erhöhen.
- **Soziale Kontrolle:** Für das Sicherheitsgefüge in einem Wohngebiet spielen außerdem die verschiedenen sozialen Prozesse eine wesentliche Rolle. Strategien zur Förderung der gegenseitigen Rücksichtnahme, Aufmerksamkeit und Verantwortung reichen von sozialen Regelungen (Hausordnungen, Übernahme von Patenschaften, Nachbarschaftsfeste) bis hin zur Ausstattung bzw. Gestaltung von gemeinsam genutzten Räumen, Eingangs- und Außenbereichen.

Paradox mag erscheinen, dass einige der Maßnahmen - vor allem jene, die Identifikation und Gemeinschaft bilden - erst dadurch wirksam werden, weil sie primär nicht unter dem Titel „Sicherheit“ erwartet und wahrgenommen werden.

Zudem ist Wohnsicherheit zwar ein positives und kostenreduzierendes Qualitätsmerkmal, kann allerdings kaum als „Wohnsicherheit“ positiv vermarktet werden. Die unterschiedlichen daran geknüpften Assoziationen sowie das tatsächlich weite Themenfeld verlangen einen behutsamen Umgang mit der Materie.



Förderung von Nachbarschaften



Wohnqualität im Sonnwendviertel

Ziele

Dieser Leitfaden liefert Anregungen, wie das Thema „Sicherheit“ bei der Projektentwicklung und Planung im mehrgeschoßigen Wohnungsneubau systematisch berücksichtigt werden kann. Er gibt einen Überblick über zentrale Konzepte der Kriminalprävention, die von sicherheitstechnischen Vorkehrungen bis hin zu Angeboten der Sensibilisierung von Bewohnerinnen und Bewohnern und der Förderung von Nachbarschaften reichen. Der Leitfaden kann außerdem als Diskussionsbasis für Planungsverfahren dienen und die Vorbereitung von Ausschreibungen sowie Planungsabwägungen, aber auch Planungsentscheidungen unterstützen. Die exemplarisch aufgezeigten Gestaltungsmaßnahmen sind jedenfalls auf die jeweils konkrete Situation bzw. den jeweiligen Kontext abzustimmen.

Die vorliegenden Empfehlungen sollen gleichermaßen zur Steigerung der Wohnqualität sowie zur Verminderung von Verunsicherung und Tatgelegenheiten beitragen. In Hinblick auf die Effektivität sicherheitsbezogener Planungsaspekte ist eine ganzheitliche Herangehensweise wichtig. Sicherheit auf Ebene der Wohnung hängt mit der Sicherheit auf Ebene des Wohngebäudes und mit der Sicherheit auf Ebene des Wohngebietes zusammen. Daher werden die Planungsgrundsätze für unterschiedliche Ebenen der Planung spezifiziert.

2

Sicherheitsaspekte in Planung und Realisierung - Leitprinzipien

Entscheidend für das Sicherheitserleben in einem Wohngebiet sind überschaubare Strukturen. Eine abwechslungsreiche Architektur, qualitativ hochwertige Freiräume mit Begegnungsmöglichkeiten sowie eine ausgeprägte soziale Durchmischung bilden weitere wesentliche Voraussetzungen. Die Übersichtlichkeit von räumlichen und sozialen Strukturen verhindert Anonymität und stärkt das Verantwortungsgefühl der Bewohnerschaft. Die folgenden Planungsprinzipien behandeln vorrangig die räumlichen und sozialen Voraussetzungen für überschaubare Nachbarschaften und informelle Kontrolle sowie zu guter Letzt die sicherheitstechnischen Vorkehrungen.

Zonierung (von Außenbereichen)

Die Unterteilung und Differenzierung von Außenbereichen unterstützt Menschen dabei, sie als Handlungs- und Erlebnisräume wahr- und anzunehmen. Eine Abtrennung von öffentlichen, teilöffentlichen und privaten Bereichen fördert die Nutzungsintensität und die Aneignungsprozesse. Diese signalisieren wiederum „Territorialität“, also die Verbundenheit von Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrer unmittelbaren Wohnumgebung. Nach innen wird das Verantwortungsbewusstsein gestärkt. Beide Faktoren erschweren den Zugang für potenzielle Täterinnen und Täter.

Freiräume werden von verschiedenen Bewohnergruppen zu verschiedenen Tageszeiten genutzt, was zur abwechslungsreichen Belebung und Kontrolle des Außenraumes beiträgt. Das Sicherheitsempfinden wird durch vielfältige überschaubare Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und ein übersichtliches Wegesystem gefördert. Durch den Verzicht auf dichte Bepflanzung und uneinsehbare Winkel können u. a. Auflaumöglichkeiten und Verstecke reduziert werden.

Orientierung / Überschaubarkeit

Bei der Planung des Freiraumes, der äußeren Erschließung und des Wegesystems ist zu beachten, dass Unsicherheitsgefühle vor allem durch unübersichtliche und wenig Schutz bietende Räume hervorgerufen werden. Die „Lesbarkeit“ von Räumen bzw. Flächen sowie die Möglichkeiten zu sehen und gesehen zu werden, fördern hingegen die Orientierung. Quartiere mit überschaubaren Strukturen stärken die Kontakte und bilden die Voraussetzungen für Nachbarschaft, Solidarität und Hilfsbereitschaft.



Heller Eingangsbereich



Natürlich belichtetes Stiegenhaus

Die räumlichen und architektonischen Qualitäten der Begegnungsbereiche (v. a. Eingangsbereiche und Stiegenhäuser) haben Einfluss auf die Bereitschaft zu verweilen sowie auf die Verweildauer und somit indirekt auch auf die Qualität der informellen Kontrolle. Die zugleich steigende Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld stärkt das Gefühl, für die unmittelbare Wohnumgebung und die Vorgänge außerhalb der eigenen vier Wände mitverantwortlich zu sein.

Vermeidung von Angsträumen

Lange dunkle Erschließungsgänge, unübersichtliche Tiefgaragen, selten frequentierte Bereiche im Gebäude - diese kleine Auswahl an klassischen Angsträumen zeigt bereits die wesentlichen negativen Merkmale, die zu vermeiden sind. Sie bewirken eine geringe soziale Kontrolle, eingeschränkte Fluchtmöglichkeiten bei Gefahr, unübersichtliche Strukturen und einen fehlenden Bezug zum Außen.

Angsträume sind nicht nur subjektiv, sondern auch objektiv als unsicher einzustufen. Sie bieten weder Überblick noch Schutzgelegenheiten. Sie sind gerade für Angehörige besonders „verwundbarer“ Gruppen problematisch und erhöhen die Kriminalitätsfurcht. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die Vermeidung von Winkeln, Ecken und Dunkelräumen, die als Auflauer- und Versteckmöglichkeiten dienen könnten.



Freiraumgestaltung mit guten Ein- und Ausblicken

Beleuchtung / Belichtung

Eine ausreichende Beleuchtung signalisiert eine vertrauensvolle, berechenbare Umgebung. Hingegen stärkt eine zu geringe Beleuchtung Unsicherheitsgefühle und fördert die Kriminalitätsfurcht. Gerade bei der inneren Erschließung von Gebäuden ist auf natürliche Belichtung zu achten. Die mit Lichtbrunnen verbundene Möglichkeit, Rufkontakt aufzunehmen, stärkt das Sicherheitsgefühl in Tiefgaragen. Bei der Beleuchtung von (Außen-)Räumen sind Beleuchtungsstärke und -gleichmäßigkeit, Farbwiedergabe und Blendungsbegrenzung zentrale Qualitätskriterien.

Freie Sichtachsen, Einsichtigkeit und durchgängige Beleuchtung schaffen die Voraussetzungen für informelle Überwachung durch die Nutzerinnen und Nutzer.

Soziale Verantwortung

Wie bereits beschrieben, wird durch die Aneignung und die Identifikation der Bewohnerschaft mit Bereichen ihres unmittelbaren Wohnumfeldes das „Achtgeben“ auf Vorgänge und Geschehnisse in der Umgebung gefördert.

Die Qualität der Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern ist eine Grundlage für das Gefühl der Vertrautheit, die Identifikation mit dem Wohnort und den sozialen Zusammenhalt. Basis des nachbarschaftlichen Beziehungsgefüges sind Kontakte und Begegnungen. Freiräume, Erschließungs- und Wegesysteme sollten

so geplant werden, dass alle Nutzergruppen in ein Netz alltäglicher, unverbindlicher Kontakte eingebunden sind. Daher haben die Gestaltung von Freiräumen, die soziale Begleitung der Bewohnerschaft, aber auch die funktionale Anlage von Wegenetzen besonders hohe Bedeutung.

In Hinblick auf das soziale Klima in einer Wohnhausanlage ist außerdem der Umgang mit Konflikten und alltäglichen sozialen Irritationen wichtig. Hier spielt die Hausbetreuung eine entscheidende Rolle, da sie als erste Ansprechstelle fungiert. Gelingt es, Probleme frühzeitig anzusprechen, können Konflikte auf einer niedrigeren Eskalationsstufe bearbeitet und Verunsicherungen vermieden werden.

Ein weiterer Faktor ist ein Klima der Toleranz gegenüber unterschiedlichen Alltagskulturen, Freizeit-, Sauberkeits- und Ordnungsbedürfnissen. Voraussetzung dafür ist wiederum, dass ein einheitlicher Ordnungsrahmen für das Wohnhaus, die Spielplätze, Gemeinschaftsräume und Abstellplätze von allen als kleinster gemeinsamer Nenner akzeptiert wird.

Häufig resultieren Verunsicherungen im Wohnumfeld aus unerwarteten Störungen von alltäglichen Abläufen oder aus enttäuschten Erwartungen. Regelverstöße und Beschädigungen werden vor allem dann als bedrohlich erlebt, wenn sie als unberechenbar wahrgenommen werden und wenn das Vertrauen in die Umgebung gering ist.

Vertrauen entwickelt sich aus positiven und unverbindlichen Kontakten mit anderen Menschen. Wege, die sich an alltäglichen Wegeketten orientieren, und Gemeinschaftsräume, deren Gestaltung unterschiedliche Interessen anspricht, fördern Kontakte und Nähe. Ihre Nutzungsqualität steht in direktem Zusammenhang mit ihrer Akzeptanz. Auch hier gilt: Belebung schafft informelle Kontrolle.

Vor allem in der Besiedelungsphase ist eine soziale Begleitung der Bewohnerschaft sinnvoll. Die Phase des Kennenlernens, das Festmachen von Erwartungen, Rollen und Verbindlichkeiten wird so nachhaltig unterstützt. Maßnahmen zur Wahrung der Hausordnung, zur laufenden Pflege, Instandhaltung und Wartung sollten wiederkehrend kommuniziert und durch vertrauensbildende Maßnahmen ergänzt werden.

Kriminalpräventive Beratungen können dabei unterstützen, die Menschen zu sensibilisieren und das subjektive Sicherheitsgefühl an tatsächlich vorhandene Sicherheitsrisiken anzupassen.



Durchreiche-Briefkästen



Übersichtliche Wegeführung

Sicherheitstechnische Vorkehrungen

Mechanische und elektronische Maßnahmen zielen darauf ab, den Aufwand bzw. die Entdeckungswahrscheinlichkeit für potenzielle Täterinnen und Täter zu erhöhen und so die Wahrscheinlichkeit der Delikte zu reduzieren. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle von Wohnraumeinbrüchen handelt es sich laut einschlägigen Untersuchungen um Gelegenheitseinbrüche, die mit kleinen Werkzeugen (Schraubenzieher, Zange) durchgeführt werden. Mehr als die Hälfte dieser Einbrüche erfolgt über die Fenster - vor allem über die rückwärtigen.

Der Einsatz von Verbundsicherheitsglas in Kombination mit einem Aushebelschutz durch ein Verriegelungssystem der Beschläge ist eine wirksame Vorkehrung. Einbruchshemmende Türen und Fenster, Sicherheitsschließanlagen, Durchreiche-Briefkästen, anonymisierte Namensschilder und Gegensprechanlagen sind ein guter Standard im Wohnungsneubau. Allerdings können Delikte durch eine Steigerung technischer Sicherheitsmaßnahmen nicht gänzlich vermieden werden.

Kriminelle entwickeln ihre Fähigkeiten und Techniken weiter und nicht alle denken daran, während ihrer Abwesenheit Fenster und Türen zu schließen bzw. abzusperrern.

Sicherheitsthemen sind oft latent wirksam, erst Sicherheitsprobleme bringen sie an die Oberfläche. Eine Alarmanlage ist eine gute Möglichkeit, um das Sicherheitsgefühl relativ rasch wiederherzustellen.

Eine Leerverrohrung für den Einbau einer Alarmanlage bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern den Spielraum, ihr Heim entsprechend ihrer individuellen Sicherheitsbedürfnisse auszustatten.

3

Sicherheitstipps

Sicherheitsbezogene Überlegungen setzen bei verschiedenen Planungsbereichen an. Im Folgenden wird zwischen der Gebäudesituierung und Freiraumstruktur („Außen“), dem gemeinschaftlich nutzbaren Gebäudeinneren („Innen - allgemein“) und dem wohnungsbezogenen Bereich („Innen - wohnungsbezogen“) unterschieden.

Außen

Die erste Ebene bildet die Struktur der Wohnbebauung, also die Orientierung, Höhe und Typologie der Baukörper. Planen unter sicherheitsbezogenen Aspekten bedeutet, bereits bei der Gebäudetypologie besonderes Augenmerk auf Lage, Qualität und Vernetzung der Freiflächen, der Erschließungsbereiche und der Raumaufteilung zu richten, da hier eine ausgeprägte Nutzung die soziale Kontrolle steigert.

Unter den außen gelegenen Bereichen werden hier vor allem die Eingangsbereiche, Erschließungswege und die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen wie Gemeinschaftsgärten und Dachterrassen, Spiel- und Sportflächen verstanden.

Dimensionierung und Anordnung von Baukörpern

Eine überschaubare Gliederung von Siedlungsräumen und Gebäuden ist unter dem Aspekt der Sicherheit vor allem deshalb von Bedeutung, da kleinteilige Bereiche der Bewohnerschaft attraktivere Voraussetzungen für Aneignung, Gemeinschaftsbildung und informelle Kontrolle bieten als monotone räumliche Strukturen. Dabei ist zu beachten, dass Kleinteiligkeit nicht im Widerspruch zu großvolumigem Wohnbau steht. Ein erster Ansatz ist, die Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang bzw. Stiege möglichst gering zu halten.

Eine geschickte Planung der Räume und Flächen zwischen den Wohngebäuden ermöglicht Blick- und Sichtbeziehungen und damit Aneignung und Identifikation, während reine Restflächen zwischen Gebäuden als Niemandsland wahrgenommen werden und häufig ungenutzt bleiben.

Draußen schließt man neue Kontakte, trifft sich, hat die Möglichkeit zu plaudern und Kinder können miteinander spielen. Soziales Leben im Außenraum eines Wohngebietes zieht weitere Menschen an. Da es dabei nicht nur um die Anzahl der Menschen, sondern auch um die Zeitspannen, die dort verbracht werden, geht, ist die Aufenthaltsqualität von Freiräumen in einem Wohnquartier ein entscheidender Sicherheitsaspekt.

Je nach Konfiguration, aber auch nach dem persönlichen Bedürfnis werden die Freiräume als einladende oder geschützte Bereiche erkannt. Ein ausgewogenes Angebot an Freiräumen bietet dabei die Bühne für ein formloses Knüpfen neuer Kontakte.

Zonierung

Eine leicht erfassbare Ordnung von Räumen nach Zutritts- und Nutzungsrechten schafft Klarheit und fördert das Sicherheitsgefühl. Wenn nicht offensichtlich ist, wozu (Frei-)Räume dienen, kann dies zu Verunsicherungen führen, Freiflächen werden nicht genutzt oder es entstehen Nutzungskonflikte. Die strukturelle oder symbolische Trennung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen signalisiert, dass in diesem Gebiet Nutzungs- und Eigentumsansprüche geltend gemacht werden können. Eine zielführende Zonierung erfordert nicht von vornherein Mauern oder Zäune, die aufgrund mangelnder Einsehbarkeit eher ein Sicherheitsrisiko darstellen. Anders als massive Begrenzungen oder Umzäunungen können symbolische Barrieren und sanfte Übergänge einerseits den Eindruck von Abschottung und Einschließung vermeiden und andererseits die Einsehbarkeit gewährleisten.

Hierarchie des Wegesystems

Ähnlich wie die Zonierung der Freiräume ist eine nachvollziehbare Struktur von Hauptweg und Nebenwegen eine wichtige Grundlage für die Orientierung in einem Wohngebiet. Breite, Oberflächengestaltung, Ausstattung und Beleuchtung treffen Aussagen über die Stellung des einzelnen Weges in der Hierarchie des gesamten Wegenetzes.

Angsträume im Freiraum

Menschen fühlen sich in dunklen, uneinsehbaren Räumen, die keine Schutz- und Fluchtmöglichkeiten bieten, unsicher. Solche Räume steigern das Gefühl, möglichen Bedrohungen ausgeliefert und gleichzeitig von der Umwelt abgeschirmt zu sein. Sie bieten potenziellen Kriminellen eine Möglichkeit des Versteckens bzw. Auflauerns. Unbehagen in Verbindung mit einem erhöhten Sicherheitsrisiko können aber auch Erdgeschoßwohnungen und Balkone im ersten Stock sowie uneinsehbare Eingangsbereiche hervorrufen. Ein nicht zu unterschätzender Unsicherheitsfaktor sind hohe und blickdichte Zäune und Mauern. Diese sollten nicht höher als 1,2 m oder – falls sie (zumindest teilweise) transparent sind – nicht höher als 1,8 m sein. Es ist zu bedenken, dass die Einfriedung

eines Grundstückes einer offenen Gartenlandschaft entgegensteht – hochstämmige Bäume sind als Raumbegrenzung blickdichten Hecken vorzuziehen.

Spielflächen

Kinder haben einen eingeschränkten Aktionsradius. Spielmöglichkeiten sollten in der Nähe – in Ruf- und Sichtweite – der Wohnungen bzw. im Nahbereich der Gemeinschafts- und Nebenräume (zum Beispiel Waschküche) angeordnet sein. Akustische und visuelle Verbindungen zwischen Spielflächen in teilöffentlichen Bereichen erlauben eine gewünschte Kontrolle aus dem Gebäude. Ausreichende Sitzgelegenheiten für Erwachsene sowie ein darüber hinausgehendes generationenübergreifendes Angebot im Freien ermöglichen die unmittelbare Anwesenheit von Aufsichtspersonen.

Gestaltung von Gebäuderückseiten

Je nach unmittelbarer Umgebung, Bauplatzkonfiguration oder Planungsabsicht entstehen – zumeist auf der von einer zentralen, stärker frequentierten Zone abgewandten Gebäudeseite – weniger einsehbare Bereiche. Diese werden naturgemäß anders wahrgenommen als die vorderen Gebäudeseiten, unabhängig ob sich dort private oder gemeinschaftliche Freiräume oder Erschließungswege befinden.

Daher sind gerade hier die architektonische Gestaltung und Vorkehrungen zur Verhinderung von Unsicherheiten und „Alltagsvandalismus“ wichtig. Auch wenn Gebäuderückseiten eine einheitliche bauliche Struktur aufweisen, können durch Gliederungen der Fassade, Dekoration und Möblierung Möglichkeiten der Personalisierung geboten werden. Dadurch wird der Eindruck einer „kalten Schulter“ bzw. einer ungenutzten („unüberwachten“) Zone vermieden.

Kommunikationsmöglichkeiten im Freiraum und im Eingangsbereich

Sitzgelegenheiten in der unmittelbaren Wohnumgebung schaffen Kommunikationsmöglichkeiten, die das soziale Leben innerhalb der eigenen vier Wände ergänzen und entlasten. Ausreichende Sitzmöglichkeiten sind die Voraussetzung für ein längeres Verweilen im Freien und eine Basis für den Aufbau von sozialen Beziehungen unter der Bewohnerschaft.

Menschen wählen einen Ort zum Sitzen bewusster aus als einen Ort zum Stehen. Dabei wollen sie sämtliche atmosphärische Vorzüge des gewählten Ortes gleichzeitig

genießen. In der Regel werden geschützte Randlagen bevorzugt, von denen man einen guten Überblick auf das Geschehen hat, selbst aber nicht zu exponiert ist. Sitzgelegenheiten sollten in Kombination mit Beleuchtung und Mistkübeln geplant werden, wobei genug Abstand zu halten ist, um Geruchsbelästigung zu vermeiden. Sie sollten Schutz vor Regen und Sonne bieten und in ihrer Variation unterschiedlichen Kommunikations- und Distanzbedürfnissen (einander zu- bzw. abgewandt) entsprechen. Jede Sitzgelegenheit sollte so platziert sein, dass sie je nach individuellem Bedürfnis eine eigene örtliche Qualität aufweist.

Innen - allgemein

Die im Hausinneren gelegenen allgemeinen Bereiche umfassen das innere Erschließungssystem wie Stiegenhäuser, Treppen, Lifte, Wege und Gänge, die Gemeinschaftsräume, Hausnebenräume und Tiefgaragen.

Überschaubarkeit der inneren Erschließungsbereiche

Großzügig bemessene und natürlich belichtete Erschließungsflächen (Eingangsbereiche, Stiegenhäuser) erfüllen die Funktion von Begegnungs- und Kontaktorten. Eingangsbereiche sind außerdem die „Visitenkarte“ eines Hauses. Menschen ist es wichtig, welchen ersten Eindruck „ihr“ Wohnhaus vermittelt. Eingangsbereiche erfüllen Bedürfnisse nach Selbstdarstellung, aber auch nach Identifikation mit dem Wohnhaus. Im Hinblick auf eine freundliche Atmosphäre (und einen foyeartigen Charakter) sollte die Lobby gut belichtet sowie hochwertig ausgestaltet sein und Abstellmöglichkeiten für Taschen bzw. Sitzgelegenheiten bieten. Für Stiegenhäuser ist ebenfalls eine angemessene Dimensionierung und Belichtung wichtig.

Vermeidung von Angsträumen

Vorrangig sind hier Tiefgaragen sowie Hausnebenräume und deren Zugänge zu nennen. Für diese Fälle gilt es, für eine ausreichende Einsehbarkeit zu sorgen, zum Beispiel durch Vermeidung von Nischen oder den Einbau von Glaseinsätzen bei Schleusentüren. Besonders bei der Gestaltung von Tiefgaragen ist auf übersichtliche Grundrisse zu achten. Tageslichteinfall bzw. Ruf- und Sichtverbindungen nach außen sind zusätzlich von Vorteil.

Auch sogenannte „Nicht-Orte“, also wenig einladend wirkende Zwischenzonen, können ansprechend und funktional gestaltet und deren Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Innen - wohnungsbezogen

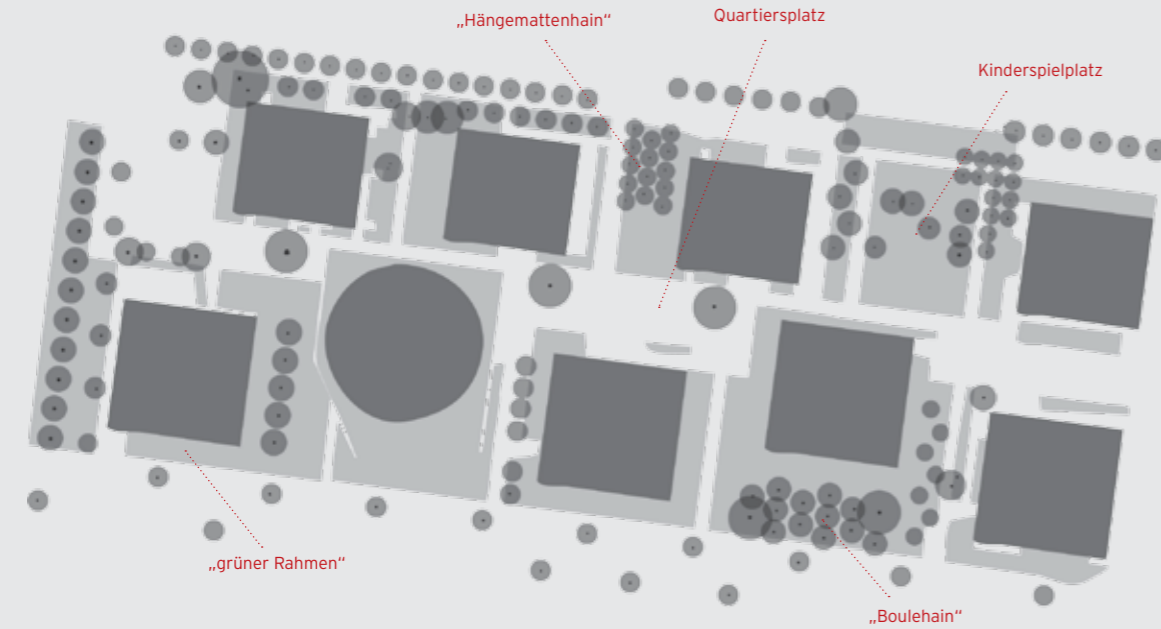
Bei den wohnungsbezogenen Bereichen richtet sich der Fokus auf Türen, Fenster, Terrassen, Balkone und private Gärten. Der gezielte Einsatz von Sicherheitstechnologien ist hier maßgeblich.

Erdgeschoßwohnungen und Balkone im ersten Stock können Unbehagen in Verbindung mit einem erhöhten Sicherheitsrisiko hervorrufen. Bautechnische Teile oder Gestaltungselemente, die als Aufstiegshilfe dienen können, sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden.

Zentrales Thema und Teil der „sozialen Begleitung“ für die wohnungsbezogenen Bereiche ist die Information der Bewohnerschaft.

Zonierung

Dimensionierung und Anordnung von Baukörpern



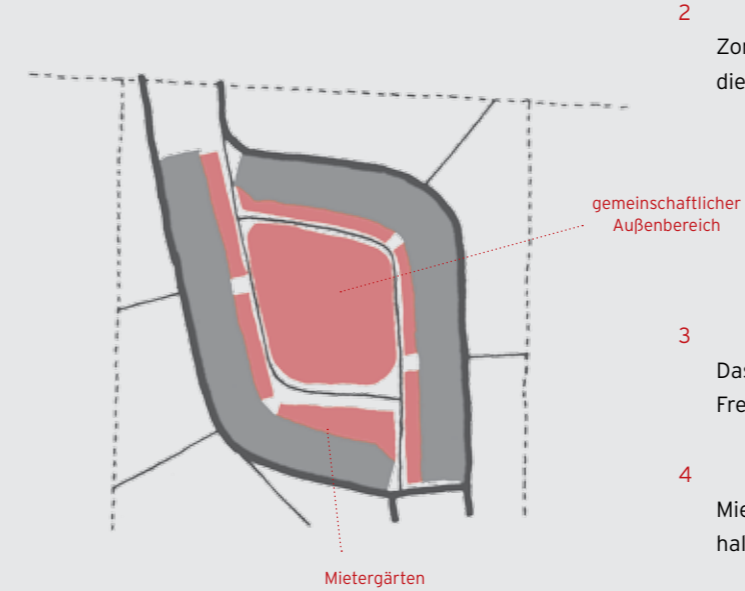
1

Ein Maximum des Außenraumes soll für die Bewohnerschaft nutzbar sein. Durch Positionierung der Punkthäuser und das entsprechende Erschließungssystem entstehen offene Grünanlagen unterschiedlicher Größe mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Solitärhäuser werden von einem niedrig bepflanzten grünen Rahmen umsäumt, welcher als „Puffer“ für den angrenzenden öffentlichen Bereich dient. Das großzügig angelegte Wegesystem ist auf die Alltagswege der Menschen abgestimmt.

Die gemeinschaftlich nutzbaren Innenräume und Freiflächen bilden eine nach ihrem Öffentlichkeitsgrad gestaffelte Struktur. Sie reicht von Gemeinschaftsräumen und kleineren Grünflächen nahe der Wohnung bis hin zu einem Quartiersplatz. Der zentrale Quartiersplatz wird von den umliegenden Gebäuden teilweise umschlossen und ist somit atmosphärisch gut erfassbar. Der Quartiersplatz, der Kinderspielplatz und der Hängemattenhain sind zueinander geöffnet, was zur Belebung des gesamten Freiraumes beiträgt.

Zonierung

Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche



2

Zonierung entsteht anhand von Wegen, die am Rand des Außenraumes verlaufen.

3

Das Wegesystem trennt auch die gemeinschaftlichen Freiflächen von den privaten Mietergärten.

4

Mietergärten bilden eine Pufferzone zwischen dem halböffentlichen und privaten Bereich.



Zonierung

Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche

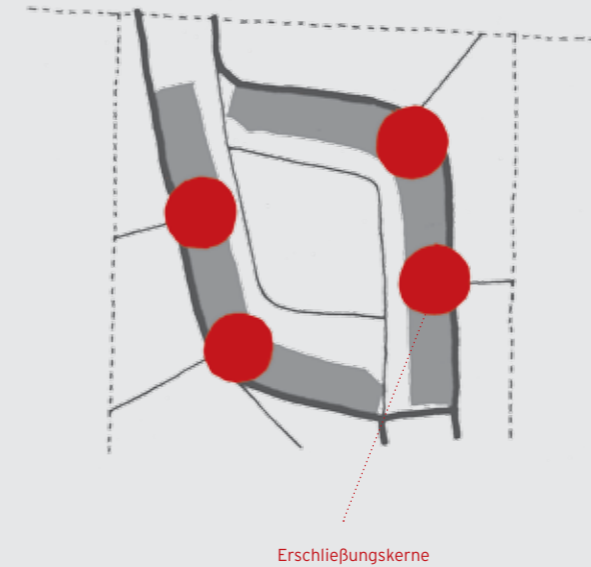
- 5 Zueinander versetzte Baukörper bilden ein „Portal“. Es entsteht der Eindruck, einen privaten und sozial regulierten Bereich zu betreten.
- 6 Niedrige Bepflanzung aus Gräsern und Stauden auf einem Kiesbett rund um ein Gebäude bilden einen grünen Rahmen und schaffen als Pufferzone einen sanften Übergang zu den angrenzenden halböffentlichen Flächen. Der Kies bildet in Kombination mit den Gräsern eine Barriere. Trittschall in dieser Zone kann potenzielle Kriminelle abschrecken bzw. deren Entdeckungsrisiko erhöhen. Der Fußweg ist von hochstämmigen Bäumen gesäumt, die die Einsehbarkeit gewährleisten und einen Puffer gegen den Lärm und Verkehr der öffentlichen Straße bilden.



Überschaubarkeit

Kleinteilige Gliederung

- 7 Die ringförmige Anordnung der Baukörper, die Ausrichtung von Fenstern und Eingängen sowie die Freiraumgestaltung spielen so zusammen, dass urbane Dichte mit Öffentlichkeit, aber auch mit Verbundenheit und Privatheit entsteht. Dies fördert die Identifikation, stellt aber auch recht hohe Anforderungen an das Zusammenleben.
- 8 Das Erschließungssystem ist sowohl differenziert als auch überschaubar: Maisonettewohnungen werden über den Wohnweg, kleinere Wohnungen über das Stiegenhaus erschlossen. Dies schafft in Kombination mit einer kleinen Anzahl von zehn bis fünfzehn Wohneinheiten pro Hauseingang eine kleinteilige Struktur „überschaubarer Nachbarschaften“.





9

Die Wohnbebauung bildet einen überschaubaren und gegliederten Außenraum, der einen gewissen Grad an Abgeschlossenheit, aber auch an Durchlässigkeit aufweist. Die Zentren und Ränder sind so gestaltet, dass sie seine kompakte innere Struktur unterstreichen und ihn nach außen hin begrenzen. Ein Gemeinschaftshaus (inklusive Hausbetriebsbüro) verstärkt die soziale Platzwirkung des Freiraumes. Es wirkt wie eine Freiluftbühne und damit der gesamte Freiraum wie eine „Arena“.

Von den Gemeinschaftsräumen aus bestehen Sichtverbindungen zu den Spielflächen, daher können von diesem zentralen Punkt Kinder unter Aufsicht der Eltern ausschwärmen, erkunden und erobern. Die Fenster belebter Räume (Wohnzimmer, Küche) und die Eingangsbereiche sind zum gemeinschaftlichen Außenraum orientiert, sodass Ereignisse draußen gut verfolgt werden können und für „Eindringlinge“ ein Gefühl des Beobachtet-Werdens entsteht.



10

Eine entsprechende Anordnung der Baukörper ermöglicht gute Sicht- und Rufkontakte zu den umgebenden Wohnungen.

11

Der Gemeinschaftsraum öffnet sich zum Innenhof und lässt Sichtbeziehungen zum zentral gelegenen Spielplatz zu.

Überschaubarkeit



Lesbarkeit und Differenzierung von Freiflächen



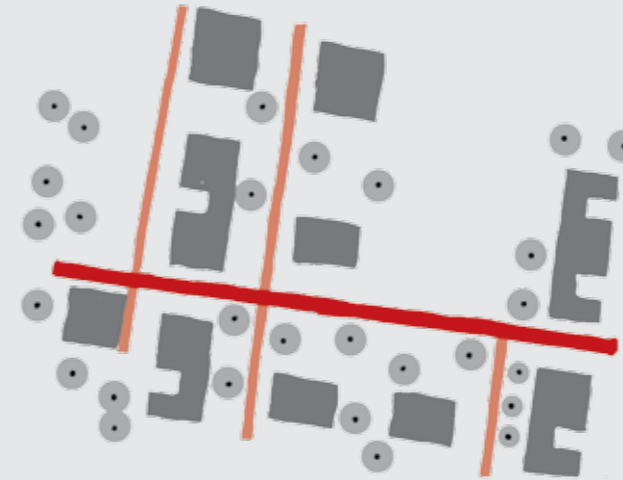
12

In Dörfern bildet ein zentral gelegener, langgestreckter Anger das traditionelle Zentrum. Relativ gleichförmige Gebäude sind in einem regelmäßigen Muster rundherum angesiedelt. Diese homogene Struktur und die Konzentration von wirtschaftlichen und sozialen Funktionen prägen den Alltag und Zusammenhalt in einem Dorf. Das Bild zeigt die moderne Interpretation eines Angers.

13

Die Vielfalt von Spielflächen hebt die Nutzungsintensität, gleichzeitig können durch altersdifferenzierte Freiraumangebote Nutzungskonflikte besser vermieden werden. Im dargestellten Beispiel ist der Anger nach Nutzungen differenziert. In der Mitte befindet sich ein Gemeinschaftsgarten, an den Rändern sind Bereiche für Spielen, Erholung und Bewegung vorgesehen.

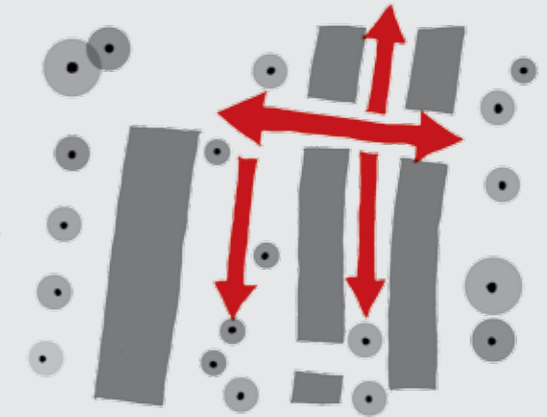
Überschaubarkeit



14

Das Wegesystem wurde hierarchisch angelegt. Die Hauptwegeachse ist in der Mitte des Gebietes positioniert. Dies trägt zur Orientierung bei, fördert Begegnungen und stärkt das Sicherheitsgefühl, da man sich auf hoch frequentierten Wegen auch bei Dunkelheit wohler fühlt. Die Rastererschließung bildet ein durchgängiges Gitternetz, das die Nachbarschaften der Solitärhäuser miteinander räumlich verbindet. Es kann flexibel zwischen verschiedenen Routen gewählt werden. Dies steigert die Motivation, zu Fuß zu gehen oder mit dem Fahrrad zu fahren, was wiederum zur Belebung der Außenbereiche und Intensivierung der (Gruß-)Kontakte in der Nachbarschaft beiträgt.

Überschaubarkeit des Wegesystems



15

Der Verkehr kann auf einem Mikrolevel reguliert werden. Dabei ist ein Weniger an Geschwindigkeit und Lärmbelästigung durch den Verkehr automatisch mit einem Mehr an sozialer Interaktion verbunden. Bei der Bepflanzung ist auf hochstämmige Bäume und niedrige Hecken bzw. Büsche zu achten, da sie die Sicht nicht verstellen und keine Möglichkeiten zum Verstecken und Auflauern bieten. Im Vergleich zu Sackgassen bieten Wegenetze mehr Möglichkeiten „passiver Überwachung“. Eindeutige Wegeverbindungen zu den Hauseingängen fördern die Orientierung und Übersichtlichkeit.

Überschaubarkeit



Überschaubarkeit der inneren Erschließungsbereiche



16, 17, 18

Großzügig bemessene und natürlich belichtete Erschließungsflächen erfüllen die Funktion von Begegnungs- und Kontaktzonen.

Vermeidung von Angsträumen



Gut belichtete und übersichtliche Tiefgaragen



19, 20

Dauerbeleuchtung, Türen mit Glaslichtern, Alarmknöpfe und Notrufsäulen tragen zur Sicherheit bei. Ein Farbcode entsprechend der Zuordnung von Stellplätzen zu Hausstiegen erleichtert die Orientierung und fördert die Übersichtlichkeit von Tiefgaragen.

21

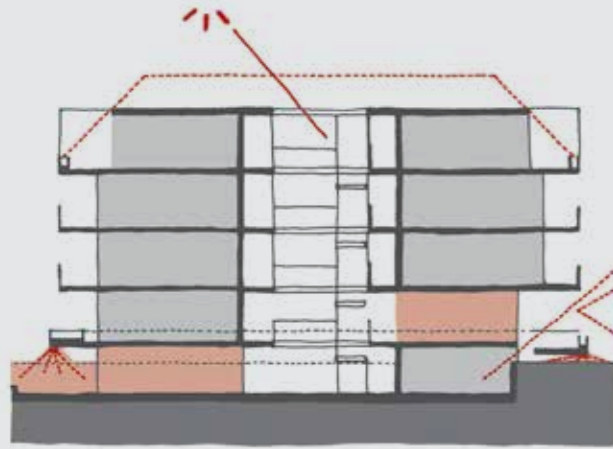
Der Grünraum mündet als „grüne Rampe“ in den Tiefgaragenbereich. Lichtdurchlässige Abstellräume grenzen die Tiefgarage an einer Seite nach außen ab.

Vermeidung von
Angsträumen

Wohnungen im Erdgeschoß
und im 1. Obergeschoß

Vermeidung von
Angsträumen

Wohnungen im Erdgeschoß
und im 1. Obergeschoß



22, 23

Durch die Anhebung des Terrains um ein Halbgescchoß kann die Sicherheitsqualität von Wohnungen im Erdgeschoß gesteigert werden. Die Erschließung über eine breite Rampe ermöglicht außerdem eine natürliche Belichtung der Untergeschoße.

Die angehobenen Erdgeschoße sind mit einer Dämmerungsschaltung ausgestattet. Das Lichtband erhellt den umgebenden Außenraum und strahlt in den Kellerbereich. In der Nacht beleuchtet das Lichtband außerdem die transparenten Eingangsbereiche.

24

Mauern, Rankhilfen, Regenabfallrohre, Nebengebäude und Anbauten werden derart gestaltet, dass ein Auf- oder Überstieg in die Wohnung nur schwer möglich ist.



25

Die Wohnungen werden durch einen Fußweg erschlossen. Die Fassade ist im Erdgeschoß so unterteilt, dass durch Mauervorsprünge aneigenbare Bereiche entstehen. Hier Wohnende können dadurch die Hausvorzone individuell gestalten, indem sie kleine Sitzgruppen aufstellen und Beete anlegen. Sie können ihren Privatbereich in den angrenzenden teilöffentlichen Bereich verlängern und damit Territorialität signalisieren. Die monotone Rückfront wird durch unterschiedliche Größen und Typen von Fenstern aufgelockert.



26

Eine Anordnung von Bänken mit unterschiedlichen Blickrichtungen beleben Orte, die sonst nicht genutzt würden.

27, 28, 29

Kinder und jüngere Menschen stellen weniger Ansprüche an den Komfort des Sitzens. Ist die Attraktivität des Platzes gegeben, nutzen sie gerne auch sekundäre Sitzgelegenheiten wie Stufen, Sockel und Mauern. Für ältere Menschen stellen Holzdecks aufgrund der Sitzhöhe, fehlender Rückenstützen und Armlehnen keine optimale Lösung dar. Sie bevorzugen primäre Sitzgelegenheiten, also Bänke und Stühle, auf denen auch längeres Sitzen angenehm ist.



4

Nachbarschaft fördern

Die Qualität der Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern ist die Grundlage für das Gefühl der Vertrautheit, für die Identifikation mit dem Wohnort und für den sozialen Zusammenhalt. Basis eines nachbarschaftlichen Beziehungsgefüges sind Kontakte und Begegnungen. Auch wenn diese erfahrungsgemäß unter Menschen mit geringer kultureller und sozialer Distanz dichter sind, sollten alle Nutzergruppen in das Netz alltäglicher unverbindlicher Kontakte eingebunden sein. Die soziale Begleitung ist eine wichtige Ergänzung zu räumlichen Strukturen, die den Rahmen für Nähe, Begegnung, Identifikation und Kontrolle bilden.

Moderation

Vor allem in der ersten Besiedelungsphase können gegensätzliche Kulturen und Lebensweisen aneinanderprallen. Hier kann die Bewohnerschaft beim Kennenlernen unterstützt werden, um Verunsicherungen abzubauen und die Bildung einer vertrauensvollen Sozialstruktur zu fördern.

Alteingesessene nehmen Neuzuzug oft als Bedrohung der etablierten Ordnung wahr. Bestehende soziale Strukturen und Regeln geraten durcheinander. Eine Begleitung dieses Prozesses in Form einer Moderation kann entstehende Konflikte unterbinden bzw. lösen.

Das Vertrauen der Bewohnerschaft in ihre unmittelbare Umgebung ist im Umgang mit Konflikten ein wichtiger Faktor für das Sicherheitsgefühl. Häufigste Konflikthanlässe sind Lärm und Schmutz, aber auch Essensgerüche und Tierhaltung sowie das - oft subjektiv empfundene - widerrechtliche Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen. Nachbarschaftskonflikte laden sich sehr schnell emotional auf, da diese mit einer Bedrohung des individuellen Schutzraumes der Wohnung verbunden werden. Sie werden intensiv erlebt und nehmen schnell eine höhere Eskalationsstufe an, auch weil rivalisierende Gruppen nach Verbündeten suchen. Hier kann die Hausbetreuung eine wichtige Rolle als neutrale Ansprechstelle spielen. Gelingt es Probleme frühzeitig anzusprechen und gemeinsame Lösungen zu entwickeln, können Konflikte auf einer niedrigeren Eskalationsstufe bearbeitet und folglich Verunsicherungen vermieden werden. Ein einheitlicher Ordnungsrahmen für das Wohnhaus, die Spielplätze, Gemeinschaftsräume und Abstellplätze ist Voraussetzung für ein Klima der Toleranz gegenüber unterschiedlichen Alltagskulturen, Freizeit-, Sauberkeits- und Ordnungsbedürfnissen. Nachbarschaftliche Beziehungen entwickeln mit zunehmender Wohndauer spezifische Muster.



Moderation in der ersten Besiedelungsphase



Gemeinschaftlicher Dachgarten

Mit der Zeit bilden sich soziale Gruppierungen und bringen eine trennende Struktur hervor, die nicht solidarisch ist. Angebote zur Förderung von nachbarschaftlichen Beziehungen müssen entsprechend dieser Phasen (Anschub, Verstetigung, Konsolidierung) geplant werden. Das konkrete Verhalten der Menschen ist ein entscheidender Faktor in Hinblick auf das Sicherheitsgefüge in einem Wohngebiet. Durch eine soziale Begleitung im Vorfeld und in der ersten Phase der Besiedelung sowie im Zuge von Informationsveranstaltungen durch die Polizei kann ein entsprechendes Problembewusstsein, eine Kooperationsbereitschaft und ein Verantwortungsgefühl geschaffen werden.

Information und Beratung zum Thema Sicherheit und Wohnen

Die Bearbeitung des Sicherheitsaspektes erfolgt durch Sensibilisierung, den Abbau von Alltagsstörungen, den Aufbau von Vertrauen, die Förderung informeller Überwachung und Verantwortungsübernahme. Entsprechende Angebote reichen von Informationsveranstaltungen über Vernetzungsaktivitäten, Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung bis hin zu Angeboten der Konfliktlösung.

Ziel kriminalpräventiver Information der Polizei ist die Aufklärung über sicherheitsförderndes Wohnverhalten (Versperrung bzw. Verriegelung von Fenstern und Türen, Dokumentation der - in der Wohnung befindlichen - Wertgegenstände, Verhalten im Akutfall), aber auch über kriminelle Strategien und Profile. Menschen haben oft durch die Medien vermittelte und verfälschte Vorstellungen von Tathergängen. Zu bedenken ist, dass sicherheitstechnische Vorkehrungen auch Unsicherheiten hervorrufen können, wenn sie auf mögliche Gefahren und Bedrohungen so hinweisen, dass es zu einer Übersensibilisierung gegenüber potenziellen Bedrohungen kommt. Auch diesbezüglich können unbegründete Ängste in rationale Vorsichtsmaßnahmen kanalisiert werden. Videoüberwachung ist eigentlich nur dann ein geeignetes Mittel, wenn nach einem Überfall oder Brand massive Verunsicherung herrscht.

Das Gefühl von Sicherheit wird von verschiedenen Faktoren bestimmt. Sowohl technische Vorkehrungen als auch gute nachbarschaftliche Beziehungen tragen zu einem in hohem Maße sicheren Wohngefühl bei. Planerinnen und Planer können auf Fachwissen aus unterschiedlichen Bereichen vertrauen:

Wirtschaftskammer Wien

www.sicherdaheim.at

SICHER DAHEIM - die Sicherheitsplattform der Sparte Gewerbe und Handwerk der Wirtschaftskammer Wien

Polizei

www.bmi.gv.at/praevention

Kriminalpolizeiliches Beratungszentrum

Stadt Wien

www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnen/

wohnungsverbesserung

Wohnungsverbesserung - Amtswege - Download Förderanträge

Abbildungsnachweis / Abbildungsverzeichnis

Wenn nicht anders angegeben, alle Abbildungen wohnfonds_wien

Deckblatt: BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5
Verena Hochleitner (Grafik)

1 Einführung

Seite 7 BTW 22., aspern+
Die Seestadt Wiens
Maria-Tusch-Straße 6
© Jobst/PID

BTW 10., Sonnwendviertel II
Alfred-Adler-Straße 12
nextshot - Horst Dockal

2 Sicherheitsaspekte in Planung und Realisierung - Leitprinzipien

Seite 9 BTW 22., aspern+
Die Seestadt Wiens
Maria-Tusch-Straße 8
Jürgen Pletterbauer

BTW 22., Polgarstraße 30a
königlarch_architekten

Seite 10 BTW 2., Nordbahnhof I
Vorgartenstraße 110-114

BTW 2., Nordbahnhof II
Ernst-Melchior-Gasse 16-18
© Manfred Seidl, Wien

Seite 12 BTW 2., Nordbahnhof I
Leystraße 157-159
Kallco Bauträger Ges.m.b.H.
BTW 22., Stadlauer Straße
OASE22
Adelheid-Popp-Gasse 1

3 Sicherheitstipps

Seite 18 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 4
Verena Hochleitner (Grafik)

Seite 19 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1
Verena Hochleitner (Grafik)

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1

Seite 20 BTW 11., Mautner-Markhof-Gründe,
Simmeringer Hauptstraße 101-103

BTW 22., Stadlauer Straße
OASE22
Adelheid-Popp-Gasse 5

Seite 21 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1
Verena Hochleitner (Grafik)

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1

Seite 22 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1
syntax architektur

Seite 23 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5

BTW 10., Sonnwendviertel I
Antonie-Arlt-Gasse 8-12
© wolf leeb / wolffleeb.com

Seite 24 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5
Verena Hochleitner (Grafik)

Seite 25 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 5
Verena Hochleitner (Grafik)

Seite 26 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 4

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 4
Josef Hameter

BTW 2., Nordbahnhof
Rabensburgerstraße 17
© Manfred Seidl, Wien

Seite 27 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 3
Josef Hameter

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 3
Verena Paul

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 3
Visual: office le nomade

Seite 28 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 4
Verena Hochleitner (Grafik)

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 4

Seite 29 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 2

Seite 30 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 1

Seite 31 BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 3
Josef Hameter

BTW 21., Gerasdorfer Straße
Bearbeitungsgebiet 3
© Marcel Billaudet

BTW 10., Sonnwendviertel I
Sonnwendgasse 23
© wolf leeb / wolffleeb.com

BTW 10., Sonnwendviertel I
Vally-Weigl-Gasse 1
© wolf leeb / wolffleeb.com

4 Nachbarschaft fördern

Seite 33 Fotolia, Rawpixel.com

BTW 10., Sonnwendviertel I

Information zum Bauträgerwettbewerb Wien 21., Gerasdorfer Straße

Bearbeitungsgebiet 1

Bauträger: Wohnbau
Architektur: syntax architektur - Projektbau
Landschaftsplanung: DI Anna Detzlhofer

Bearbeitungsgebiet 2

Bauträger: NEUES LEBEN
Architektur: Rüdiger Lainer + Partner Architekten
Landschaftsplanung: DI Anna Detzlhofer

Bearbeitungsgebiet 3

Bauträger: SG Neunkirchen - Frieden
Architektur: POS Architekten - SHS-Architekten
Landschaftsplanung: DI Carla Lo

Bearbeitungsgebiet 4

Bauträger: EISENHOF - BWS - WBV-GÖD
Architektur: gerner°gernerplus - pool Architektur -
Arch. DI Dr. Patricia Zacek-Stadler
Landschaftsplanung: 3:0 Landschaftsarchitektur

Bearbeitungsgebiet 5

Bauträger: WBV-GÖD
Architektur: Superblock
Landschaftsplanung: Land in Sicht

Impressum

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Lenaugasse 10, A-1082 Wien
www.wohnfonds.wien.at

Für den Inhalt verantwortlich

Josef Hameter, Mitarbeit: Verena Paul
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
ZT-Büro raum und plan
Hochstraße 23, A-2540 Bad Vöslau
www.raumundplan.at

Günter Stummvoll
Stadtsoziologe und Kriminologe
Eroicagasse 7/1/7, 1190 Wien
www.urbancriminology.at

- Studie zur Sicherheit und Wohnqualität
Eine Evaluation umgesetzter Qualitäten zum Thema Wohnsicherheit
im Rahmen des Bauträgerwettbewerbes „Wien 21., Gerasdorfer Straße“.

Redaktion

Nicole Büchl, Renate Cizl, Alexander Skopek, wohnfonds_wien

Grafik und Layout

Verena Hochleitner

Lektorat

Gerald Neumeister

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser
Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers sowie der
Autorinnen und Autoren in irgendeiner Form reproduziert werden.
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Stand: November 2016

© wohnfonds_wien