

Sicherheit und Wohnqualität



Eine Analyse umgesetzter Qualitäten zum Thema Wohnsicherheit: Wien 21., Gerasdorfer Straße

Ein Forschungsprojekt der Wiener Wohnbauforschung

DI Josef Hameter | Mag.^a Verena Paul

Sicherheit und Wohnqualität



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.^a Verena Paul



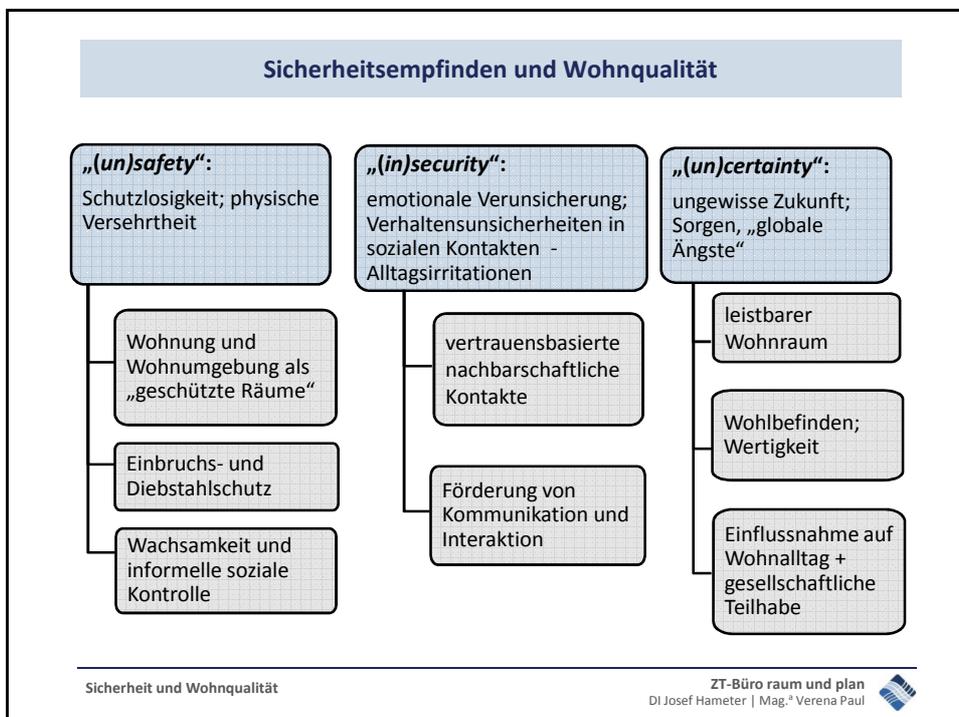
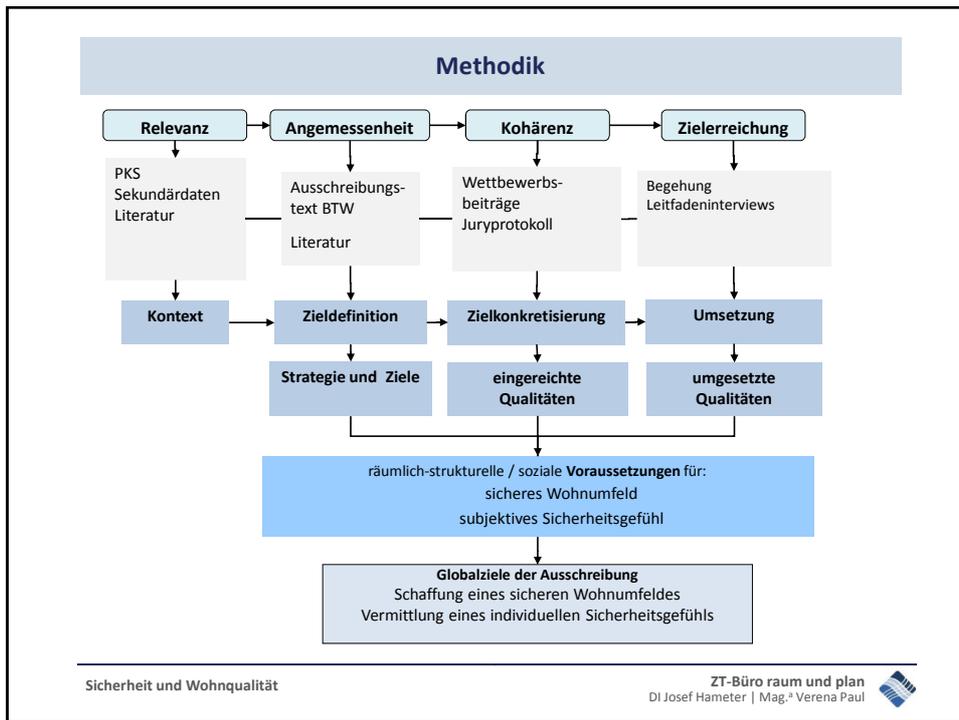
Gliederung

1. **Methodik**
2. **Sicherheitsempfinden und Wohnqualität**
3. **Untersuchungsgebiet**
 - Sicherheitslage und Sicherheitsgefühl
4. **kriminalpräventive Strategien** in Wohngebieten
5. **Umsetzung** kriminalpräventiver Planungsprinzipien
 - Beispiele: Anordnung der Baukörper, Erschließung, Wegesystem, Außenraum
6. **Fazit**

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.^a Verena Paul





Untersuchungsgebiet Wien 21., Gerasdorfer Straße

(11,7 ha; einstufiger BTW, 5 BAG)



Stadtrandlage:
rund 1,5 km zur Brünner
Straße ; rund 1 km zur
Landesgrenze im NO

Umgebung:
EFH-RH-Bebauung:
S: Gerasdorfer Straße
W: OMV-Gebäude
N: Wald- und
Wiesengürtel
O: Reihenhausanlage

Wohnqualität:
STEP 05: Potenzialtyp
„Wohnen mit hohem
Freizeitwert/Grünanteil“

Bildnachweis: <http://www.wien.gv.at>

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Sicherheitslage im Untersuchungsgebiet

- **Datenabfrage** strafrechtlich registrierter Kriminalität – Bundeskriminalamt BMI (Sicherheitsmonitor) für das Untersuchungsgebiet:
 - Delikte (Mord, Raubmord; Raubdelikte; Einbruchdiebstahl; Diebstahl und Entwendung; Sachbeschädigung)
 - Zeitraum: 2014 / 2015 / 2016
- **Ergebnis:**
 - Körperverletzungsdelikte sind hauptsächlich Beziehungsdelikte.
 - Gewalt im öffentlichen Raum kommt praktisch nicht vor.
 - Die meisten Vandalismus-Delikte sind Kfz-Delikte.
 - keine Angaben zur Örtlichkeit → Vermutung, dass diese Delikte nicht in Garagen passiert sind, sondern auf der Straße.
 - Eigentumsdelikte sind hauptsächlich Fahrraddiebstähle aus den Fahrrad-abstellräumen.
 - Wohnungseinbrüche kommen so gut wie nicht vor.
- **Bewertung** der Sicherheitslage:
 - nicht bedrohlich
 - für ein Stadtrandgebiet nicht außergewöhnlich

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Sicherheitsgefühl im Untersuchungsgebiet

Quelle: Bewohnerbefragung „grüne welle“; n=109; 2015; wohnbund:consult; eigene Berechnungen

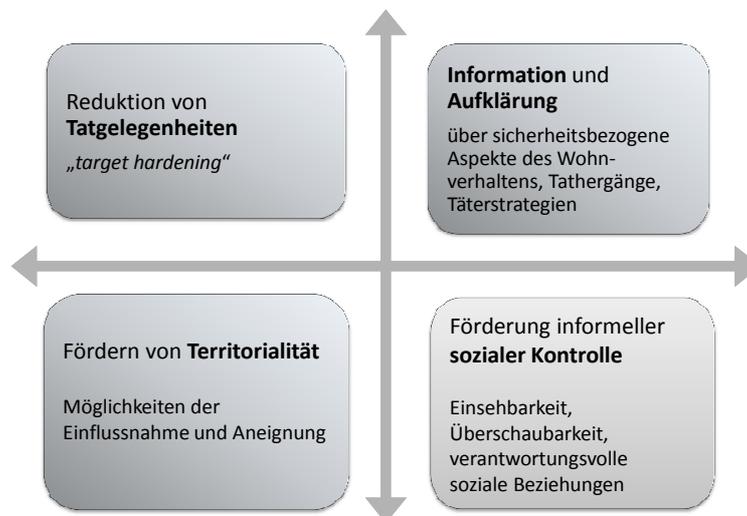
(Un-)Sicherheits- gefühle	Grad des Sicherheitsempfindens (% von n)			
	wohnungsbezogen		„auf der Straße“	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
Sicherheitsgefühl	53	45	81	56
Toleranzbereich	37	10	12	2
unspezifische Unsicherheit	1	9	5	30
Kriminalitätsfurcht	9	36	2	12

„robustes „
Sicherheitsgefühl“
wohnungsbezogene
Kriminalitätsfurcht
sicherer
öffentlicher
Raum (v. a.
tagsüber)
Unbehagen
nachts auf
der Straße

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul

kriminalpräventive Strategien in Wohngebieten



Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul

kriminalpräventive Zielsetzungen und Planungsprinzipien

Akteur	übergeordnete strategische Ziele	Planungsprinzipien
Täter	Barrieren für Täter erhöhen Attraktivität eines Zielobjektes senken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gezielter Einsatz technischer Sicherheitsvorkehrungen ▪ keine Nischen oder Winkel
Beobachter	Präsenz und Anzahl potenzieller Beobachter erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anordnung der Baukörper ▪ Situierung von Gemeinschaftsräumen, Spielplätzen ▪ Orientierung der Fenster belebter Räume ▪ Begegnungsmöglichkeiten (Freiraum, Erschließung) ▪ Aufenthaltsqualität (Freiräume) ▪ Nutzungsmischung Erdgeschoßzone
	Überschaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsehbarkeit, Blickbeziehungen und Sichtachsen ▪ kleinteilige Gliederung ▪ Rasterwegesystem
	Bereitschaft zur Hilfe erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonierung ▪ Möglichkeiten zur Aneignung
Opfer	Reaktionsmöglichkeiten der Opfers erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierung (Belichtung, Beleuchtung) ▪ Ruf- und Sichtverbindungen ▪ Aufklärung über Tathergänge und Bewohnerverhalten

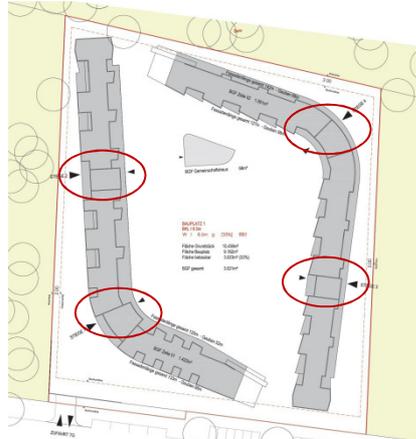
Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Territorialität – kleinteilige Gliederung

Zeilenbebauung: Erschließungskerne mit überschaubarer Anzahl an erschlossenen Wohneinheiten (BAG 1)



Die **kleinteilige Struktur** ermöglicht "überschaubare Nachbarschaften (10-15 WEH pro Hauseingang).

Das **Erschließungssystem** ist **differenziert**: Maisonettewohnungen werden über den Wohnweg, kleinere Wohnungen über das Stiegenhaus und Dachgeschoßwohnungen über den internen Wohnweg erschlossen.

Bildnachweis: © syntax architektur zt gmbh

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Territorialität – Situierung der Baukörper

Zeilenbebauung: Anordnung von Baukörpern und symbolische Barriere (BAG 1)



Bildnachweis: © syntax architektur zt gmbh

Die Baukörper sind **ringförmig** um einen **zentralen Freiraum** angeordnet. Dadurch werden urbane Dichte mit Öffentlichkeit aber auch mit Verbundenheit und Privatheit verflochten. Dies fördert die Identifikation der Bewohner, stellt aber auch teils hohe Anforderungen an das Zusammenleben.

Die zueinander versetzten Baukörper (teilweise abfallend) haben eine "**Portalwirkung**". Der Eindruck entsteht, einen privaten Bereich zu betreten. Der Zugang zur Anlage signalisiert eine Zusammengehörigkeit der Bewohner ohne den Eindruck von Abschottung zu erzeugen.

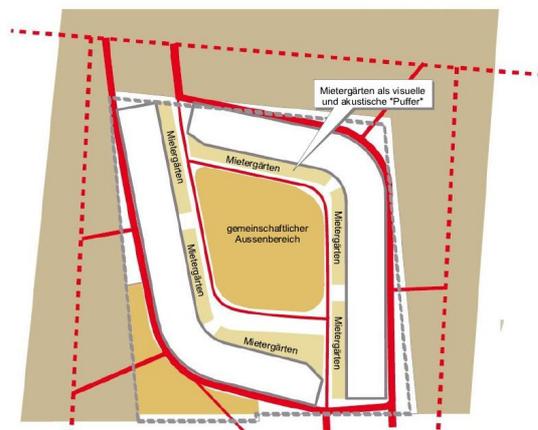
Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Territorialität – Zonierung nach verschiedenen Graden an Privatheit und Öffentlichkeit

Zeilenbebauung: Trennung von öffentlichen, teilöffentlichen und privaten Bereichen (BAG 1)



Bildnachweis: © syntax architektur zt gmbh

Die strukturelle bzw. symbolische Trennung von **öffentlichen, teilöffentlichen** und **privaten** Bereichen signalisiert, dass in diesem Gebiet Nutzungs- und Eigentumsansprüche geltend gemacht werden.

Das gewählte Beispiel zeigt einen **sanften Übergang** zwischen Gebäude und gemeinschaftlichem Außenbereich durch Mietergärten und Wege.

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Soziale Kontrolle – Überschaubarkeit der Bebauung

Punkthäuser: Anordnung zum zentralen Spielplatz (BAG 4)



Bildnachweis: www.schreinerkastler.at

Die Baukörper sind so angeordnet, dass von den belebten Räumen aus **gute Sicht- und Rufverbindungen** zu den umgebenden Freiflächen und Hauseingängen gegeben sind.

Es gibt keine „**kalte Schulter**“ – unbewachte Hausrückseite.

Die maximale Geschößanzahl, die dies gewährleistet, liegt bei **fünf Geschößen** (Kail et al. 2009).

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag. Verena Paul



Soziale Kontrolle – Überschaubarkeit des Wegesystems

Hierarchisierung von Wegen – Promenade (BAG 4)



Bildnachweis: 3:0 landschaftsarchitektur / gerner°gernerplus /
DI Dr. Patricia Zacek-Stadler / pool Architektur

Eine **breite geradlinige Hauptwegeverbindung** verdeutlicht ihre Stellung in der Hierarchie des Wegesystems.

Die **Hauptwegeachse** verläuft in der **Mitte** des Bearbeitungsgebietes. Dies trägt ebenfalls zur Orientierung bei.

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 unter Nachbarn beiträgt.
- Entlang des Rasters können unterschiedliche **Funktionen** und **Nutzungen** zониert und der **Verkehr** auf einem Mikrolevel reguliert werden.

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag. Verena Paul



Soziale Kontrolle – Einsehbarkeit: potenzielle Angsträume

Verbindung von Grünraum und Tiefgaragenbereich: „grüne Rampe“ (BAG 3)



Bildnachweis: eigenes Foto

Der Grünraum mündet als "**grüne Rampe**" in den Tiefgaragenbereich. Diese kann im Winter als Rodelhügel genutzt werden.

Lichtdurchlässige Abstellräume grenzen die Tiefgarage an einer Seite nach außen ab.

Der Übergang in den Grünbereich ist von **Sitzstufen** gesäumt und integriert einen **Vorplatz**, an den Gemeinschafts- und Nebenräume angegliedert sind. Dies trägt zur Belebung eines normalerweise wenig einladenden „**Nicht-Ortes**“ bei.

Durch die Planung der TG wird der **Tageslichteinfall** maximiert.

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Soziale Kontrolle – Einsehbarkeit: Eingangsbereiche

Eingangsbereiche als „Visitenkarte“ (BAG 4)



Bildnachweis: eigene Aufnahme

- Der Eingangsbereich ist **einsehbar** und unterliegt sozialer Kontrolle.
- Es gibt keine **Versteck-** oder **Aufklärer-möglichkeiten**.
- Der Übergang zum öffentlichen Bereich ist **abgestuft** (sanfter Übergang). Er bietet Möglichkeiten zum Verweilen und Plaudern (Sitzstufen).
- Menschen ist es wichtig, welcher erste Eindruck von ihrem Wohnhaus vermittelt wird. Eingangsbereiche erfüllen Bedürfnisse nach **Selbstdarstellung** aber auch nach **Identifikation** mit dem Wohnhaus. In Hinblick auf eine freundliche Atmosphäre sollte die Lobby gut belichtet sowie hochwertig ausgestaltet sein, und Abstellmöglichkeiten für Handtaschen bzw. Sitzgelegenheiten bieten.

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Soziale Kontrolle – Einsehbarkeit und Begegnungsmöglichkeiten: Stiegenhaus

Gestaltung von Stiegenhäusern (BAG 4)



Für Stiegenhäuser ist eine **angemessene Dimensionierung** und **Belichtung** wichtig. Im gewählten Beispiel (Treppenhaus Rundhaus) kann das Stiegenhaus von der Eingangstür aus über zwei Etagen hinweg überblickt werden.

Bildnachweis: eigene Aufnahme

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Tatgelegenheiten – Wohnungen im EG

Punkthäuser: Anhebung der EG-Zone (BAG 4)



Bildnachweis: wohnfonds_wien

Die **Anhebung der EG-Zone** um ein Halbgeschoß steigert die Sicherheitsqualität von Wohnungen im Erdgeschoß.

Die Erschließung über **breite Rampen** wirkt freundlich und offen.

Sie ermöglicht außerdem eine **natürliche Belichtung der Untergeschoße**.

Rund um das Gebäude ist ein **Pflanz- bzw. Kiesbeet** mit niedrigen Gräsern und Stauden – Trittschallpufferzone.

Sicherheit und Wohnqualität

ZT-Büro raum und plan
DI Josef Hameter | Mag.ª Verena Paul



Fazit



Tatgelegenheiten:

- situative Kriminalprävention (Gelegenheitstäter)
- technische Vorkehrungen (Beleuchtung, Leerverrohrung, Alarmanlage)
- Vermeidung von Angsträumen

Information:



- Aufklärung der BewohnerInnen
- Sensibilisierung der PlanerInnen (ganzheitlicher kriminalpräventiver Ansatz)



Territorialität:

- Identifikation
- Zonierung
- Aneignung

soziale Kontrolle:



- Einsehbarkeit
- Anzahl der WEH pro Erschließungskern
- Belebung in Verbindung mit Aufenthaltsqualität
- Sozialstruktur – Lebensphase
- soziale Begleitung und Hausbetreuung (Alltagsirritationen)