

Nachhaltige Entwicklung von Quartieren – das Zertifikat „Lebensqualität in Siedlungen“

Tagung der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau
Jubiläumsveranstaltung

22. Februar 2011

Kerstin Siemonsen, THS Wohnen

Warum ein Zertifikat für Lebensqualität durch ein Wohnungsunternehmen?

THS
Qualitäts-
Management



www.tuv.com
TÜVtheinland
ID: 0000021803

Geprüfte Lebensqualität
in Siedlungen
ID: 0000021803



Absicht der THS mit dem Zertifikat

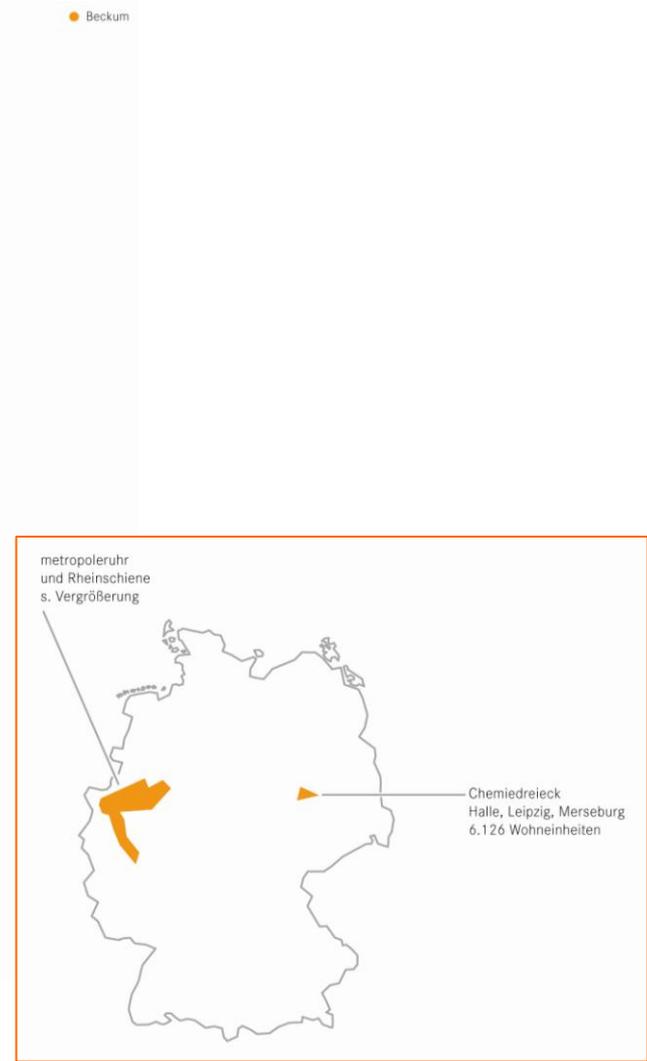
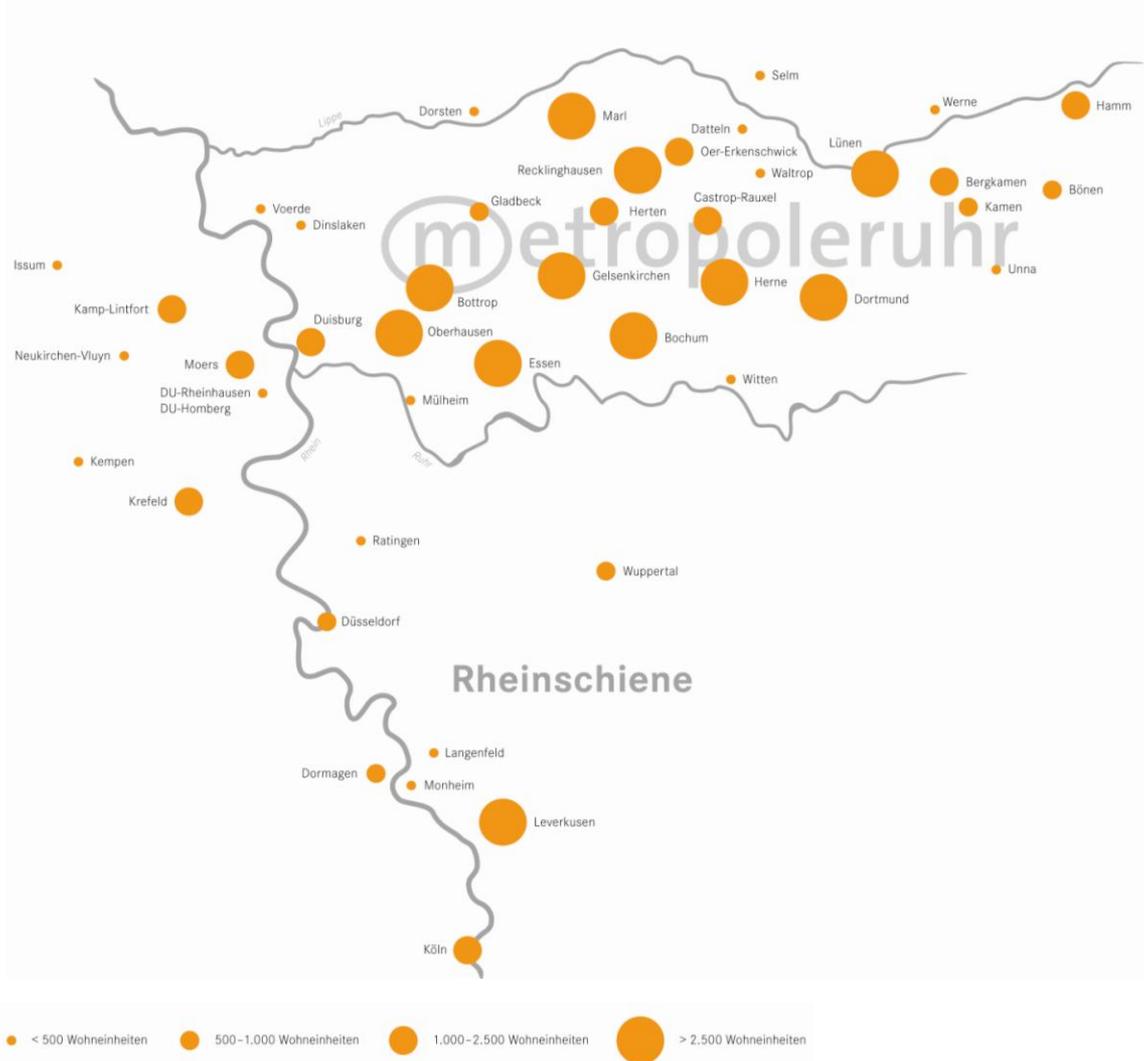
- Wohnen als integraler Bestandteil einer qualitätsvollen Lebenswelt verstehen
- Umfassender Blick auf Lebensqualität (Mensch als Mittelpunkt des Handelns)
- Definieren eines einheitlichen Maßstabs für Quartiersqualitäten für das gesamte Unternehmen
- Checkliste für qualitative, integrierte Entwicklung bestehender Siedlungen
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen, Definition von Verbesserungspotentialen und dadurch Entscheidungsgrundlagen für sinnvolle Investitionen
- Starten eines Prozesses zur qualitativen Entwicklung
- Kontinuierliche Prüfung durch den TÜV Rheinland als externer Gutachter

Wer ist die THS Wohnen GmbH?

- Rund 68.000 Wohnungen
- Privates Wohnungsunternehmen
- Gegründet 1920 als Treuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau
- Regionale Schwerpunkte liegen im Ruhrgebiet, in der Rheinschiene und im Chemiedreieck Halle, Leipzig, Merseburg.
- Nachhaltige Bewirtschaftung großer zusammenhängender Wohnquartiere
- Entwicklung der bestände mit Unterstützung der technischen und sozialen Dienstleistungstöchter
- Zusammenschluss mit Evonik Wohnen in 2012
- Auch zukünftig nachhaltige Bestandsbewirtschaftung

THS Wohnen

Bestände



Entstehung des Zertifikates

- Idee und Initiierung durch THS
- Gewinnen des TÜV Rheinland als (Kooperations-) Partner
- Gemeinsame Entwicklung eines Standards im Rahmen mehrerer Workshops
- Anwenden des Standards auf mittlerweile 9 sehr unterschiedliche Siedlungen
- Laufende Weiterentwicklung des Standards



Schillerpark



Schüngelberg, Gelsenkirchen



Bauhauskarree, Duisburg



NF 1, Duisburg

Struktur des Zertifikates

- 120 Einzelkriterien in 8 unterschiedlichen Themenfeldern
- Alle Kriterien sind gleich gewichtet
- Nachweise für alle Kriterien
- Zertifizierungsaudit, Wiederholungsaudit und Überwachungsaudit
- Prozesskriterien (25) und Produktkriterien (95)

Kriterien

Stand:28.12.2010	Bewertungskriterien	Möglichkeit der Ermittlung	Punktecatalog	Häufigkeit der Prüfung	Zuständigkeit bei THS	Prozesse	Produkt: zentrale Erfassung	Produkt: Vor Ort erfassen
Hohe Sicherheit	1.8	Anzahl an Straftaten	Information Polizei	100 P. = Aussage vorhanden 0 P. = Aussage nicht vorhanden	jährlich	KC		X
	1.9	Anzahl von Vandalismusschäden im Verhältnis zum Unternehmensdurchschnitt (erhöhte Instandhaltung zur Beseitigung von Vandalismusschäden)	Zusammenstellung Versicherungsschäden / SAP	100 P. = vorhanden (100%) 0 P. = nicht vorhanden	jährlich	D-RB + B-CR		X
Entwicklungstendenzen	1.10	Tendenzen zur Entwicklung (Vandalismus, Straftaten, etc.)		Beschreibung	jährlich	P-USGQ		
GESAMT								
Hohe Sicherheit	2.1	Verfahren zur Herstellung eines barrierefreien Wohnumfeldes (z.B. abgesenkte Bordsteine, stufenlose Hauseingänge, stufenlose Hauszuwegungen, Handläufe an Treppen)	Ansicht / Fotos / Pläne		jährlich	S-P	X	
	2.2	Geregeltes Verfahren zur Wegereinigung (Unternehmenseigene Wege) (Winterdienst, Laub etc.)	Information		jährlich	E-Q	X	
Servicerouten/ Sicherheitssystem	2.3	Geregeltes Verfahren zur Hausschau			jährlich	E-Q	X	
	2.4	Geregeltes Verfahren zur sicherheitstechnischen Spielplatzprüfung			jährlich	E-Q	X	
	2.5	Geregeltes Verfahren zum Baumkataster	Dokumentation/ Handbuch		halbjährlich	E-Q	X	
	2.6	Ausleuchtung der Hauszuwegungen (Zustimmungsquote gemäß Mieterbefragung)	Ansicht / Fotos (Nachtaufnahme), Mieterbefragung	100 P. = vorhanden (100%) 75 P. = teilweise vorhanden (75%) 50 P. = teilweise vorhanden (50%) 25 P. = teilweise vorhanden (25%) 0 P. = nicht vorhanden	einmal innerhalb von 3 Jahren (sofern keine Änderung)	D-K		X
		Ausleuchtung der Wegeverbindungen zu						

Themenfelder des Zertifikates „Lebensqualität in Siedlungen“

STÄDTEBAU



WOHNUMFELD



IDENTIFIKATION



MITWIRKUNG



ARCHITEKTUR



SOZIALES



ÖKOLOGIE



INFRASTRUKTUR



Kriterien zur Sicherheit

Städtebau:	Straftaten, Vandalismusschäden
Wohnumfeld:	Ausleuchtung, Sichtbeziehungen, Parkmöglichkeiten
Architektur:	Einsehbare Flurbereiche, Gegensprechanlage, sicher Briefkästen, Einbruchssicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit
Soziale Qualitäten:	Feste Ansprechpartner, Notfallmanagement, Kooperation mit der Polizei
Mitwirkung:	Befragung der Mieter, Vorschlagswesen

Erfahrungen

Ergebnisse 2007

	Schüngel- berg	Bauhaus- karree	NF1	Alte Kolonie	Schillerpark
Städtebau	87,5	94,6	85,7	92,9	55,4
Wohnumfeld	86,8	82,9	84,2	81,6	69,7
Architektur	73,6	95,8	84,7	75	100
Soziales	112,5	96,9	93,8	106,3	101,6
Identifikation	94,4	77,8	77,8	44,4	105,6
Mitwirkung	91,7	29,2	45,8	87,5	45,8
Ökologie	75	82,4	82,4	54,4	52,9
Infrastruktur	66,3	75	85,5	61,1	57,6
Gesamt	84,2	83,7	83,3	75,5	74,1

17.07.2007

Ergebnisse 2008

	Schüngel- berg	Bauhaus- karree	NF1	Alte Kolonie	Schillerpark	Welheimer Mark	Fürst Hardenberg	Kolonie II (Anna)
Städtebau	87,5	94,6	85,7	92,9	55,4	62,5	78,6	87,5
Wohnumfeld	86,8	88,2	84,2	86,8	78,9	92,1	90,8	92,1
Architektur	79,2	96,1	87,5	75,0	101,4	81,9	86,1	83,3
Soziales	112,5	96,9	93,8	106,3	107,8	106,3	106,3	92,2
Identifikation	77,3	72,7	81,8	60,0	95,0	54,5	72,7	31,8
Mitwirkung	100,0	50,0	66,7	91,7	62,5	100,0	91,7	70,8
Ökologie	79,4	86,8	82,4	57,4	52,9	85,3	80,9	52,9
Infrastruktur	66,3	75,0	85,5	61,1	57,6	54,5	64,5	70,0
Gesamt	84,7	85,7	85,0	78,0	76,8	79,0	83,5	74,6

15.07.2008

Erfahrungen im 5. Jahr des Zertifikates

- Sensibilisierung für Thematik
- Kritische Diskussion über Qualitäten in Quartieren
- Fortlaufende qualitative Weiterentwicklung der Siedlungen
- Laufende Fortschreibung der Kriterien
- Die Mischung aus Produkt- und Prozesskriterien hat sich bewährt
- Übertragbare Verfahren zur strukturellen Quartiersentwicklung
- Spannender Prozess

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit