

# SanierungPlus

## Altersgerechte und barrierefreie (barrierearme) Sanierung in Wiener Gemeindebauten



Kurzfassung der Studie erstellt von design for all im Auftrag der Magistratsabteilung 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.

November 2019

Diese praxisnahe Studie untersucht ein Sanierungsprojekt aus dem Blickwinkel von Universal Design/Design for All. In der ganzheitlichen Betrachtung von baulichen und sozialen Aspekten, persönlichen Lebenswelten und Mobilität entstand das Konzept „SanierungPlus“, eine Strategie für zukunftsfähiges Wohnen in Wien.

Aus einer Liste von Sanierungsobjekten wurde in Absprache mit Wiener Wohnen das Wohnhaus Mundygasse 1 im 10. Bezirk ausgewählt. Die Eckdaten: Sockelsanierung, 162 Wohnungen, 32 Prozent Anteil von über 60-jährigen Mieter\*innen. Folgende Fragen waren Ausgangspunkt der Untersuchungen:

- Wie können altersgerechte und barrierefreie Maßnahmen im Sanierungsprozess der Wiener Gemeindewohnungen noch besser integriert werden?
- Welches Potenzial an Verbesserungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen einer Wohngebäudesanierung und innerhalb eines vertretbaren Kostenrahmens?
- In welcher Form kann vorhandenes Wissen aus unterschiedlichen Bereichen im Sanierungsprozess zusammengeführt werden?

Der Fragestellung hat sich das Team auf vier Ebenen angenähert:

1. Begehungen des Gebäudes und der näheren Umgebung als Basis für die bauliche Evaluierung des Wohnobjekts und der Wohnumgebung.
2. Kontextrecherche und Gespräche mit Expert\*innen der Stadt Wien.
3. Interviews mit Bewohner\*innen.
4. Eine Universal Design Ideenwerkstatt mit Teilnehmer\*innen aus unterschiedlichen Organisationen der Stadt Wien.

### Recherche und Kontextanalyse

Kurz zusammengefasst sind die wichtigsten Aspekte für alle Gesprächspartner\*innen: Sicherheit, funktionierende Kommunikation, direkter Informationsfluss, gute Zugänglichkeit, Integration in die Umgebungsentwicklung sowie rasche Reaktion auf gefühlte oder reale Probleme. Deren koordinierte Bearbeitung erfolgt auf zwei Ebenen: die gebaute Umgebung und in der Begleitung von sozialen Aspekten des Wohnens.

Für Senior\*innen ist besonders die Sicherheit ein vorrangiges Thema, und Ängste, die von Veränderungen ausgehen.

Für die beteiligten Organisationen liegt die bewährte Vorgangsweise im persönlichen und regelmäßigen Austausch, in der direkten Absprache vor Ort und der gemeinsamen Suche nach Lösungen. Diese positive Arbeit kommt in der öffentlichen Wahrnehmung allerdings zu kurz.

Die Lage des Wohngebäudes Mundygasse 1 ist verkehrsberuhigt, verkehrsgünstig und auch zur Stadt hin mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. In Teilbereichen sind die Gehwege sanierungsbedürftig. Der Benachbarte Mundygasse 1 eher gemieden. Der Spielplatz im Innenhof war im Beobachtungszeitraum wenig frequentiert. In der Befragung wurde angegeben, dass eher weiter entfernte Naherholungsgebiete genutzt werden, wie zum Beispiel der Laaerberg. Der relativ nahe gelegene Helmut-Zilk-Park ist im Bewusstsein noch nicht gut verankert, der Weg dorthin auch nicht besonders attraktiv.

*Ageing cities should take a comprehensive approach, integrating economic and social policies (OECD)*

Besorgungen für den täglichen Bedarf sind zu Fuß leicht möglich, allerdings ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wenig attraktiv. Erdgeschoßzonen sind kaum belebt, und die in den umgebenden Straßen vorherrschenden Geschäfte und Lokale wirken nicht einladend. Aus den Gesprächen mit Bewohner\*innen kann ein Zusammenhang zwischen individuellen Mobilitätsprofilen und gefühlter Aufenthaltsqualität hergestellt werden.

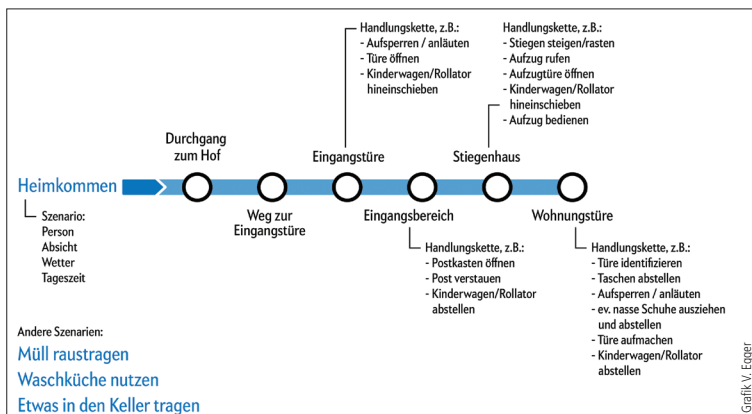
Das Gebäude selbst ist mit seinem großen, ruhigen Innenhof gut angelegt und hat im Zuge der Sanierung viel Potenzial für zukunftsfähige Nutzungskonzepte (altersgerecht, barrierearm, teilweise barrierefrei), unter anderem aufgrund des derzeit hohen Leerstands.

In der Analyse der Wegeketten im Zusammenhang mit dem Wohngebäude wurden Schlüssel-situationen für die Wohnqualität in der Mundygas-se 1 identifiziert, die aber durchaus allgemeine Gültigkeit haben.

### Interviews mit Bewohner\*innen

In teilstrukturierten Interviews wurden Wohnung, Wohnanlage und Grätzl sowie soziale Interaktionen in sechs Teilbereichen thematisiert: statistische Daten zu den Bewohner\*innen, die Wohnqualität und Lieblingsorte, Kommunikation und Information, Nutzung der Wohnanlage, Mobilitätsradius/Nutzungsverhalten im Grätzl sowie Wohnen im Alter und Pflege.

Die 13 Gesprächspartner\*innen verteilten sich auf sieben der acht Stiegen des Gebäudes. Sechs der befragten Personen waren Männer und sieben Frauen im Alter zwischen 22 und 94 Jahren. Aus dieser Anzahl an Interviews können natürlich keine Rückschlüsse auf die gesamten Bewohner\*innen der Mundygasse 1 gezogen werden, dennoch gibt die Häufung von manchen Aspekten Anlass dazu, diese Hinweise aufzugreifen.



Schematische Darstellung einer beispielhaften Wegekette.

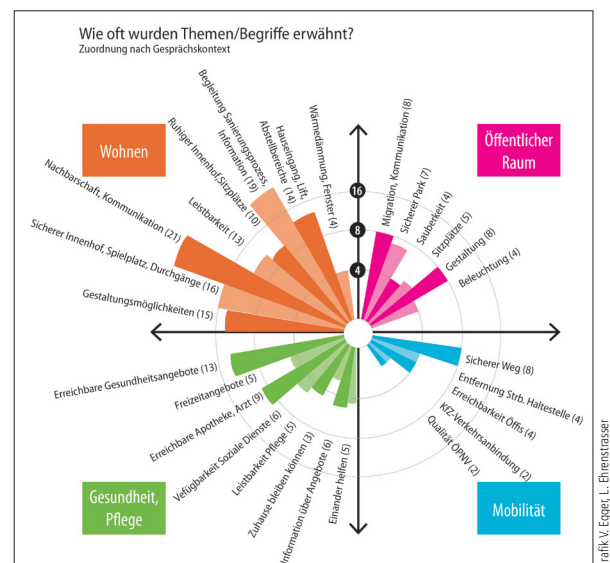
Einige der genannten und auch in den Begehungen durch design for all identifizierten Probleme werden mit der bevorstehenden Sanierung gelöst, andere wurden als Design for All-Kriterien in die Empfehlungen dieser Studie übernommen.

Ein Thema, das unsere Gesprächspartner\*innen besonders bewegt, ist der Innenhof. Es geht um die Nutzung, den Wunsch nach Gestaltung „wenig einladend, keine Sitzmöglichkeiten und Tische, nur Spielplatz, keine Gartenpflege“, und um Sicherheit, wenn man sich wünscht, dass der Hof zur Straße hin abgesperrt wird.

Die Einschätzung der guten Nachbarschaft schwankt zwischen „Ich kenne in meiner Stiege alle Bewohner“ und „man grüßt sich nicht mal“. Jedenfalls scheint es teilweise eine gute Stiegenwenn auch nicht Hausgemeinschaft zu geben. Im Hof grüßt man sich, und hausfremde Personen fallen auf.

Zwei der Befragten sind aufgrund des barrierefreien Zugangs zur Wohnung (Stiegen 4 und 5) in die Mundygasse 1 übersiedelt. Es gibt bereits mehrere Personen mit Pflegebedarf in der Wohnanlage. Sie werden von Angehörigen betreut und können die Wohnung kaum verlassen (Stiegen mit Lift im Halbstock).

Eine interessante Beobachtung war, dass die Befragten, obwohl die Gespräche bis zu diesem Punkt äußerst angeregt verliefen, bei Fragen zu Wohnen im Alter, Pflege und Unterstützungsbedarf die Antworten nur zögerlich kamen. Das scheint die Erfahrungen von Betreuungsorganisationen zu bestätigen, dass man sich ungern mit dem eigenen Alter und der Vorbereitung darauf befasst.

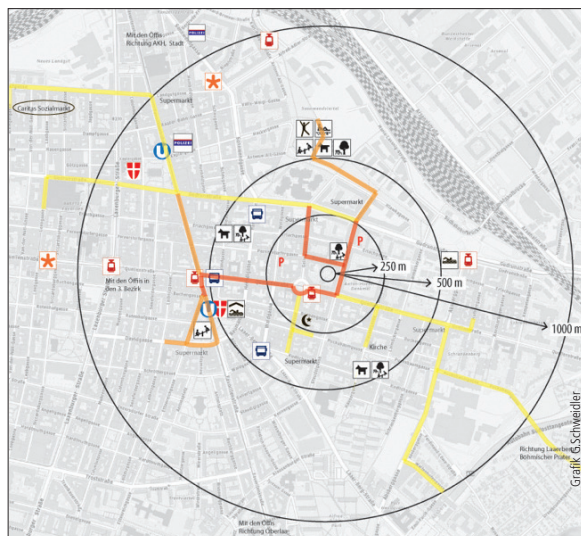


Der „Grätzlquadrant“ – Zusammenfassung der qualitativen Aussagen aus allen Gesprächen, die im Rahmen des Projekts geführt wurden.

Aussagen wie „bei uns in der Familie sind die Alten immer aktiv oder tot gewesen“ sind bezeichnend. Zumeist hat man sich bestenfalls über Einzelmaßnahmen Gedanken gemacht. Hier scheint es notwendig, verstärkt auf vorhandene Unterstützungsmöglichkeiten in den Bereichen Heimhilfe, Pflege, und bei baulichen Maßnahmen in der Wohnung und deren Förderungen hinzuweisen.

Das Nutzungsverhalten der Bewohner\*innen im Grätzl und ihr Bewegungsradius sind sehr unterschiedlich. Faktoren sind das soziale Netzwerk, die körperliche Verfassung, oder ob man mit dem Hund Gassi geht. Auch die Haltung zur Migration lässt Menschen bestimmte Wege meiden. „Ich bin nur noch in der Wohnung oder außerhalb vom 10. Bezirk“, sagte zum Beispiel ein langjähriger Bewohner. Die Einkaufsstraße Favoritenstraße ist nur für fünf der Befragten ein Anziehungspunkt. Für die Personen, die weniger gut mit der Migration zurechtkommen, ist die Favoritenstraße nicht Teil des Mobilitätsprofils.

Ein Großteil der Wege im unmittelbaren Umkreis wird über die Lage der Supermärkte definiert. Im speziellen sind es Diskonter, die von den Bewohner\*innen bevorzugt werden. Das wurde proaktiv (ohne Nachfrage) mit dem geringen Einkommen begründet.



Das Mobilitätsprofil der Bewohner\*innen: rot = wird von vielen der Befragten genutzt, orange = die Hälfte, gelb = wenige

Trotz der zahlreichen kritischen Anmerkungen herrscht ein positives Stimmungsbild. Alle befragten Bewohner\*innen gaben an, grundsätzlich gerne hier zu wohnen.

## Gebaute Umgebung und Gebäude – Empfehlungen und Maßnahmen (Auswahl)

Einige der erarbeiteten Empfehlungen könnten bereits im Zuge der Sanierung des Gebäudes Mundygasse 1 umgesetzt werden. Eine Zusammenfassung aller Design for all-Nutzungsqualitäten ist in der Aufstellung **SanierungPlus Qualitäten** zu finden.

Sonnenbestrahlte Fassadenflächen und hochgradige Bodenversiegelung sind Schuld daran, dass sich Wohnungen extrem stark überhitzen können, was ältere Personen besonders belastet. Zusätzlich zur thermischen Sanierung sind Maßnahmen notwendig, um die Umgebung gegen Überwärmung zu schützen:

- Durchlüftung der Straßenzüge zwischen Helmut Zilk-Park und den angrenzenden Straßenzügen: Durch einen Rückbau von Teilbereichen der Straße könnten zusätzliche Grünflächen angelegt werden, die das Mikroklima maßgeblich beeinflussen. Diese „grüne Spange“ könnte eine neue Verbindung im Bezirk schaffen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Fassadenbegrünung: Die grüne zweite Gebäudehaut spendet nicht nur Schatten, sondern verbessert zusätzlich die Luftqualität. Eine Kombination von außenliegenden Fensterbeschattungen, Vollwärmeschutz und einer grünen Fassade verspricht ein optimales Ergebnis.



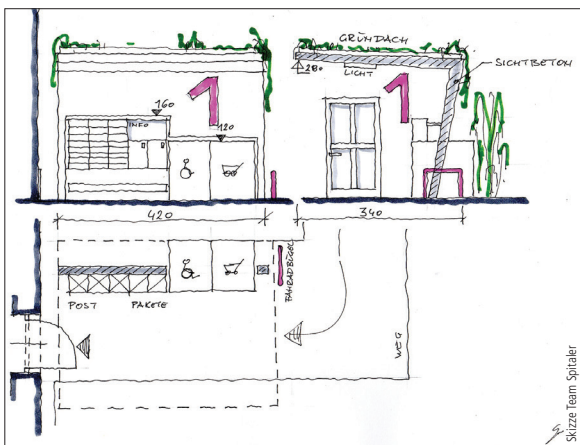
Durchlüftung der Straßenzüge und Rückbau der Straße.



Fassadenbegrünung



- Zugang zu den Treppenhäusern: Durch die sehr enge Innenraumsituation gibt es keine Abstellflächen und wichtige Funktionselemente, wie Postkastenanlagen, sind nicht optimal erreichbar. Ein möglicher Lösungsansatz wäre, die Funktionen vor den Eingang zu verlegen.
- Möglicher Außenbezug: Durch das Absenken einzelner Fensterparapete ist es leicht möglich, den Bezug nach außen zu verbessern. Das weit zu öffnende Französische Fenster bietet die Möglichkeiten, Wetter und Natur besser zu spüren und wahrzunehmen. Eine weitere Möglichkeit, den Wohnraum um einen zusätzlichen Bereich zu erweitern, ist die Option für die Schaffung von Balkonen.

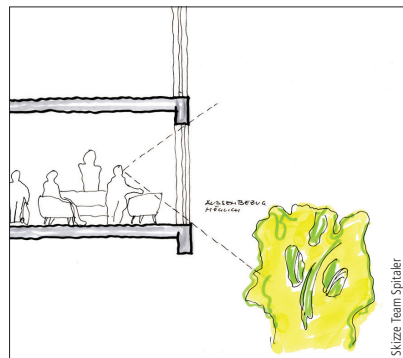


Beispiel für eine komfortable Zugangssituation, in der mehrere Funktionen Platz finden.



Idee für ein Innenhofkonzept für die Wohnhausanlage Mundygasse 1.

- Innenhof: Ein sanierter, attraktiver und aktiv genutzter Innenhof kann den Zusammenhalt und somit das soziale Gefüge stärken. Um das zu erreichen, sind bauliche Maßnahmen notwendig und Nutzungskonzepte, die allen Generationen einen attraktiven Raum anbieten. Hier ein möglicher Lösungsansatz.



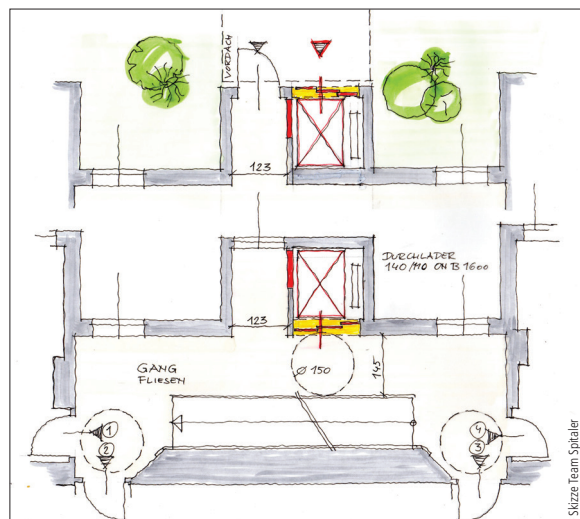
Mehr Bezug nach Außen durch das Absenken einzelner Fensterparapete.

## Potenziale für Nutzungskonzepte im Gebäude

Die Begehungen vor Ort haben ein besonderes Potenzial für barrierefreie Nutzungsqualitäten erkennen lassen.

Die Stiegehäuser 4 und 5 haben je eine Aufzugsanlage, die direkt die Hauptgeschoße anfährt. Bei entsprechender Adaptierung können je Stiege bis zu fünf Geschoße somit barrierefrei erreicht werden. Das könnte heißen:

- je Ebene 3 bis 4 barrierefreie Wohnungen,
- eine barrierefrei erreichbare Waschküche,
- Einrichtungen wie Senioren-WGs oder kleine sozialtherapeutische Wohngruppen, betreutes Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen für alle, und mehr.



Aufzugsadaptierung in den Stiegehäusern 4 und 5 kann bis zu fünf Geschoße barrierefrei erschließen.

## Leitfaden für die Umsetzung von SanierungPlus

Dieser Leitfaden dient als Unterstützung für qualitative Ergänzungen im Sanierungsprozess, SanierungPlus geht jedoch über die bauliche Sanierung hinaus.

### Gebäudestrategie

Sobald der Startschuss für eine Gebäudesanierung erfolgt ist, beginnt die strategische Planung.

Frühzeitig im Projekt sollten zusätzlich zu den Beteiligten im Baubereich weitere wichtige Akteure mit in's Boot geholt werden. Durch Nutzen von Synergien kann das gesamte Potenzial des Gebäudes im Rahmen der vorhandenen Ressourcen maximiert werden.

Die Strategie ist mittel- bis langfristig angelegt und wirkt über den Abschluss des Sanierungsprojekts hinaus.

Mit der Gesamtsicht auf Gebäude und Umgebung erweitert sich der Spielraum inhaltlich, und – durch Synergien – möglicherweise auch finanziell. Allein durch aktive Einbindung von bestehenden sozialen Betreuungsangeboten der Stadt Wien, wie zum Beispiel den Wohnpartnern, werden Ressourcen vorausschauend und effizient eingesetzt. Geringere Reibungsverluste im Ablauf, zufriedenerer Bewohner\*innen, die Kundenbetreuer\*innen von Wiener Wohnen können sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Im Projekt Mundygasse könnten bereits Teilbereiche dieser Zusammenarbeit getestet werden, die Teilnehmer\*innen der Ideenwerkstatt von Wiener Wohnen Kundenservice und den Wohnpartnern haben sich dazu grundsätzlich positiv geäußert.

### Information, Kommunikation und begleitende Maßnahmen

Um Ängsten entgegenzuwirken und Gerüchte im Zaum zu halten wäre es sinnvoll, dass Mieter\*innen frühzeitig informiert werden und von allen Beteiligten dieselben Informationen erhalten. Ein gemeinsames „Wording“ und gemeinsames Informationsmaterial ist dabei für alle hilfreich.

Ein Kommunikationskonzept für Sanierungen kann grundsätzlich ein Wir-Gefühl bei den Bewohner\*innen erzeugen („Wir bekommen ein neues Haus“). Störfaktoren der Veränderung könnten als Chance wahrgenommen werden und dieses Wir-Gefühl verstärken, das in der Folge in langfristig wirksame gemeinschaftsfördernde Maßnahmen überführt wird.

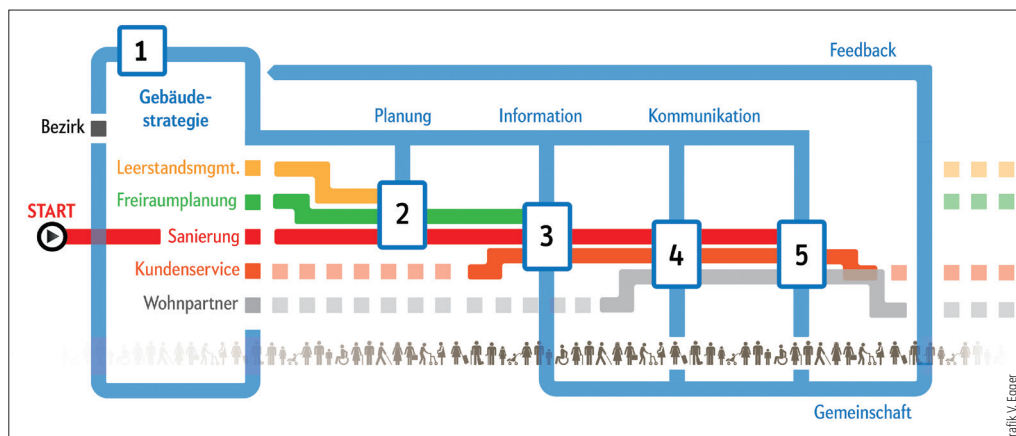
### Die SanierungPlus-Qualitäten

Die SanierungsPlus Qualitäten beschreiben erstrebenswerte Design for All-Qualitäten, die allen Bewohner\*innen, aber vor allem für ältere Personen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen das Leben erleichtern und die Wohnqualität verbessern.

Für jede Schlüsselsituation in der Wegeketten sind Qualitäten für Nutzungskomfort definiert. Das sind Universal Design / Design for All-Qualitäten, die allen Bewohner\*innen zugute kommen, und bei frühzeitiger Planung in vielen Punkten keine oder nur geringe Mehrkosten verursachen.

Auftraggeber\*innen müssen diese Qualitäten einfordern, es ist Aufgabe der Planer\*innen im Sanierungsprozess, die geforderten Qualitäten im jeweiligen Kontext bestmöglich umzusetzen.

Mit der Evaluierung von weiteren Objekten können „Wiener Wohnen Qualitäten“ konkret ausformuliert werden.



Ganzheitliche Gebäudestrategie in fünf Phasen: 1. die übergeordnete Strategie, 2. Projektentwicklung und Planung, 3. Information für Bewohner\*innen, 4. Kommunikation und begleitende Maßnahmen, 5. Feedback und Nachevaluierung

# SanierungPlus Qualitäten

## Gebäudezugang

Schlüsselsituation	Qualitäten
Zugang vom öffentlichen Gut zum Innenhof*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klar erkennbare Eingänge</li> <li>- Adresse/Hausnummer gut lesbar, eindeutig</li> <li>- Attraktivität von Durchgängen</li> <li>- Subjektives Sicherheitsgefühl erzeugen</li> </ul>
Zugang zu Haustüren/Stiegeingängen*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nummer gut erkennbar aus Mitte Innenhof</li> <li>- Erhöhte Helligkeit am Weg zum Eingang</li> <li>- Stufenlos erreichbar</li> </ul>

## Hauseingang

Schlüsselsituation	Qualitäten
Haustüre*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erkennbare Kennzeichnung Eingang und Nummer</li> <li>- Geeignete Beleuchtung</li> <li>- Witterungsschutz</li> <li>- Leichtgängige Tür</li> <li>- Leichtgängiges Schloss, einfach bedienbares Sperrsystem</li> <li>- Stufenlos und ausreichend Bewegungsraum</li> </ul>
Gegensprechanlage*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lesbarkeit der Namen, Wohnungsnummern (Schrift, Größe, Beleuchtung)</li> <li>- Leichte Bedienbarkeit (Bedienelemente sichtbar, erreichbar, verständlich, leicht zu bedienen)</li> <li>- Kontrastreiche Gestaltung</li> <li>- Gute Audiowiedergabe</li> </ul>
Abstellmöglichkeiten (Fahrrad, Spielzeug, Rollator, etc.)*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Witterungsschutz</li> <li>- Geeignete Beleuchtung</li> <li>- Erreichbar und nutzbar für alle</li> <li>- Funktionen erkennbar</li> <li>- Getrennte Bereiche</li> </ul>
Postkasten / Paketbox*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreichbare Höhe</li> <li>- Abgegrenzter Bereich, ohne Konflikt mit anderen Funktionen</li> </ul>

## Bewegen im Haus

Schlüsselsituation	Qualitäten
Treppenanlage / Stiegenhaus*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeignete Beleuchtung</li> <li>- Informationstafeln sichtbar, in lesbarer Höhe</li> <li>- Gut umfassbare Handläufe (normgerechte Ausführung)</li> <li>- Kontrast bei erster und letzter Stufenkante jedes Treppenlaufes (normgerechte Ausführung)</li> </ul>
Lift*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichtgängigkeit der Türen</li> <li>- Helligkeit in den Kabinen</li> <li>- Taster (erkennbar, erreichbar, lesbar, bedienbar)</li> <li>- Information nach dem Mehr-Sinne-Prinzip (visuell, akustisch, taktil)</li> </ul>

\* Diese Qualitäten sind in der Mundygasse 1 leicht umsetzbar.

## Den Innenhof nutzen

Schlüsselsituation	Qualitäten
Verweilbereiche*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionale Trennung für unterschiedliche Nutzung</li> <li>- Hell, geeignete Beleuchtung</li> <li>- Sitzmöglichkeiten für alle</li> <li>- Subjektives Sicherheitsgefühl erzeugen (Einsehbarkeit)</li> <li>- Gestaltungsmöglichkeiten (Hochbeet, Wasseranschluss, Geräteschuppen)</li> <li>- Abwechslungsreiche Gestaltung</li> <li>- Gut berollbarer Bodenbelag</li> </ul>
Spielbereiche*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hell, geeignete Beleuchtung</li> <li>- Sitzmöglichkeiten</li> <li>- (Ball-)Spielmöglichkeiten</li> <li>- Subjektives Sicherheitsgefühl erzeugen (Einsehbarkeit)</li> </ul>
Müllentsorgung*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgegrenzt, ohne „dunkle Ecken“</li> <li>- Zugänglich und hell</li> <li>- Geruchsverschleißbare Mülleimer</li> </ul>
Hofklima*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kühlung (Beschattung, geringe Flächenversiegelung, Wasserflächen)</li> <li>- Bepflanzung</li> <li>- Flächenaufteilung nach Sonneneinstrahlung</li> </ul>

## Wohnungen

Schlüsselsituation	Qualitäten
Wohnungseingangstüren*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bodenschwelle</li> <li>- Eingangssituation eindeutig gestaltet</li> <li>- Nummer gut erkennbar</li> <li>- Helligkeit beim Eingang</li> <li>- Leichtgängige Tür, Türdrücker (kein Knauf)</li> <li>- Leicht bedienbares Sperrsystem</li> <li>- Abstellmöglichkeit und/oder Haken</li> <li>- Türglocke hörbar, sichtbar, erreichbar, leicht zu bedienen</li> </ul>
Außenbezug*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezug zur Umgebung (nach Außen) ermöglichen</li> <li>- Absenkung der Fensterparapete</li> </ul>
Balkone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwellenlose Balkontüren</li> <li>- Gestaltungsmöglichkeit (z.B. kleines Hochbeet vorgesehen)</li> <li>- Fassadenbegrünung</li> <li>- Beschattungsmöglichkeiten</li> <li>- Gut berollbarer Bodenbelag</li> </ul>
Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitzen nahe am Waschbecken ist möglich</li> <li>- Armaturen und Bedienelemente sind gut erreichbar und bedienbar</li> <li>- Maximaler Bewegungsraum</li> <li>- Duschtasse schwellenlos oder mit möglichst niedrigem Einstieg</li> <li>- Sichere Anbringungsmöglichkeiten für individuelle Haltegriffe</li> <li>- Ergonomische Sitzhöhe WC</li> </ul>

**Erstellt von:** design for all im Auftrag der Magistratsabteilung 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten; IBA-Wien, Wohnbauforschung und internationale Beziehungen, Juli bis November 2019

**Autor\_innen:** Egger Veronika, Ehrenstrasser Lisa, Schweidler Franz, Schweidler Gerald, Spitaler Peter  
[www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung)  
[www.designforall.at](http://www.designforall.at)