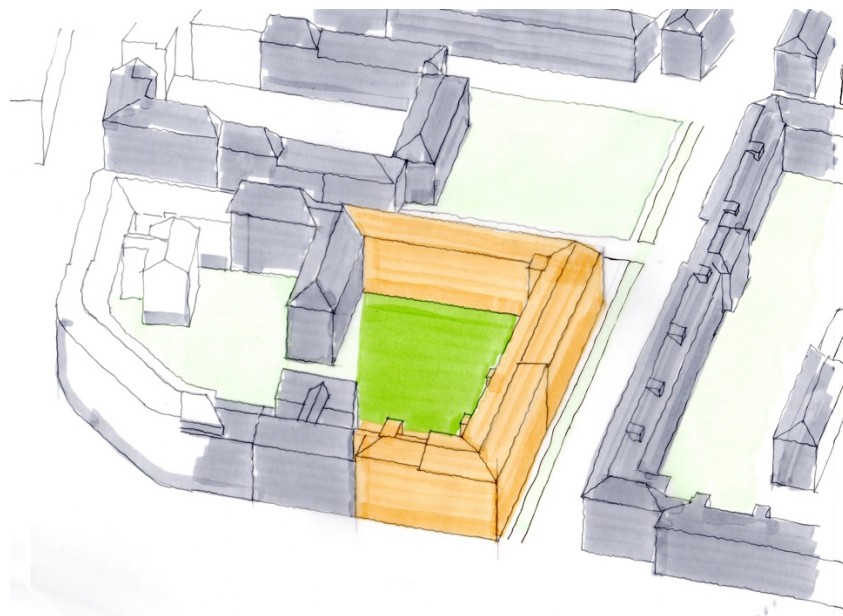


SanierungPlus – altersgerechte und barrierefreie (barrierearme) Sanierung in Wiener Gemeindebauten

am Praxisbeispiel Wohnhausanlage Mundygasse 1, 1100 Wien



Baumassen Mundygasse 1 (Skizze Team Spitaler)

Studie erstellt Juli bis November 2019 von:
design for all, Zentrum für Universal Design Österreich

Autor*innen: Veronika Egger, Lisa Ehrenstrasser, Christian Höfner, Gerald Schweidler,
Franz Schweidler, Peter Spitaler

Auftraggeber:

Magistratsabteilung 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche
Angelegenheiten; IBA-Wien, Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Projektpartner: Wiener Wohnen

Inhalt

1	PROJEKTDESCHEIBUNG	4
1.1	Ausgangssituation.....	4
1.2	Ziele und Vorgangsweise	4
1.2.1	Vorgangsweise.....	5
1.2.2	Abgrenzung.....	5
1.3	Begriffsdefinitionen	6
2	ALLGEMEINE RECHERCHE.....	8
2.1	Recherche, Begehungen	9
2.1.1	Themenfeld Soziale Kontakte, Kommunikation, Austausch	9
2.1.2	Themenfeld Sicherheit.....	10
2.1.3	Themenbereich Mobilität, öffentlicher Raum	11
2.2	Ideenwerkstatt	11
2.3	Erkenntnisse	13
2.3.1	Bauliche Sanierung	13
2.3.2	Betreuung/Begleitung im Sanierungsprozess.....	13
2.3.3	Fazit Recherche.....	14
3	GEBÄUDE MUNDYGASSE 1 IM KONTEXT.....	16
3.1	Die Umgebung	16
3.2	Das Gebäude.....	16
3.3	Funktionale und qualitative Analyse	20
3.3.1	Öffentlicher Verkehr	21
3.3.2	Gehwege.....	23
3.3.3	Sommerliche Überwärmung.....	24
3.3.4	Der MundyPark.....	25
3.3.5	Alltagswege und Besorgungen	26
3.3.6	Gesundheit	26
3.3.7	Bildungseinrichtungen	27
3.3.8	Subjektive Erfahrung der Umgebung.....	27
3.3.9	Schlüsselsituationen der Gebäudenutzung	29
3.4	Fazit	30
4	BEFRAGUNG DER BEWOHNER*INNEN	31

4.1	Methode und Ablauf	31
4.1.1	Auswahl der Gesprächspartner*innen	31
4.2	Ergebnisse.....	32
4.2.1	Statistische Auswertung	32
4.2.2	Wohnqualität Wohnung und „Grätzl“	35
4.2.3	Soziale Kontakte und Interaktion	41
4.2.4	Nutzungsverhalten Wohnanlage und nahegelegene Parks	42
4.2.5	Mobilitätstradius, Nutzungsverhalten im Grätzl	43
4.2.6	Zukunftsperspektive Wohnen im Alter und Pflege.....	46
4.3	Fazit der Befragungen.....	47
5	EMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN MUNDYGASSE 1.....	49
5.1	Umgebung	49
5.1.1	Durchlüftung der Straßenzüge zwischen Helmut Zilk-Park und den angrenzenden Straßenzügen:.....	49
5.1.2	Fassadenbegrünung.....	50
5.2	Gebäude	50
5.2.1	Zugangssituation vom öffentlichen Gut zum Innenhof und in weiterer Folge zu den Stiegeingängen	50
5.2.2	Zugang zu den Treppenhäusern	51
5.2.3	Treppenanlage / Stiegenhaus.....	52
5.2.4	Wohnungseingangstüren.....	53
5.2.5	Möglicher Außenbezug.....	54
5.2.6	Innenhof	55
5.2.7	Potenziale für Nutzungskonzepte im Gebäude	58
6	LEITFADEN FÜR SANIERUNGPLUS.....	61
6.1	Aufbau des Leitfadens	61
6.2	Projektphasen.....	62
6.2.1	Phase 1: Gebäudestrategie.....	62
6.2.2	Phase 2: Projektentwicklung und Planung	63
6.2.3	Phase 3: Information für Bewohner*innen	63
6.2.4	Phase 4: Kommunikation und begleitende Maßnahmen	63
6.2.5	Phase 5: Feedback, Nachevaluierung	63

6.3	SanierungPlus-Qualitäten	64
7	ANHANG.....	66
7.1	Abbildungen	66
7.2	Arbeitsdokumente.....	68

1 Projektbeschreibung

1.1 Ausgangssituation

Basis für dieses Projekt sind die Ergebnisse der Vorstudie „Chancen der barrierefreien Bestandssanierung in Wien“. Die Stadt Wien investiert in die ständige Verbesserung ihres Wohnungsbestandes im Zusammenwirken mit vielen begleitenden sozialen Maßnahmen. Ein Sanierungsprojekt aus dem Blickwinkel von Universal Design / Design for All zu begleiten könnte durchaus neue Einsichten und Ideen bringen.

Ein einziges Bestandsobjekt kann bestenfalls indikativ, nicht aber repräsentativ für alle Gemeindewohnungen in Wien sein. Daher war die Auswahl des Objekts für diese Studie besonders wichtig – es sollten möglichst viele Aspekte von Sanierung und Nutzung in das Projekt einbezogen werden.

Aus einer Liste von Sanierungsobjekten (von Wiener Wohnen bereitgestellt) wurde in Absprache ein Objekt nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Art der Förderung (Sockelsanierung)
- Mindestens 80 Wohnungen
- Mindestanzahl von über 60-jährigen Bewohner*innen (21,68 % ist Bevölkerungsdurchschnitt in Wien, 24,96 % in Österreich, Statistik Austria 1.1.2019)
- Freiflächen

Die Auswahl fiel auf: 10. Bezirk, Mundygasse 1 (Sockelsanierung, 162 Wohnungen, 32 % 60+ Anteil). Das Objekt hat großes Potenzial: die meisten Kleinwohnungen Wohnungstyp A (100), derzeit die meisten Leerstände (11), der höchste Anteil an Kategorie C Wohnungen (72) und der höchste Anteil an sozialer Wohnungsvergabe (19 %).¹

1.2 Ziele und Vorgangsweise

Diese Studie basiert auf folgenden Fragen:

- 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?

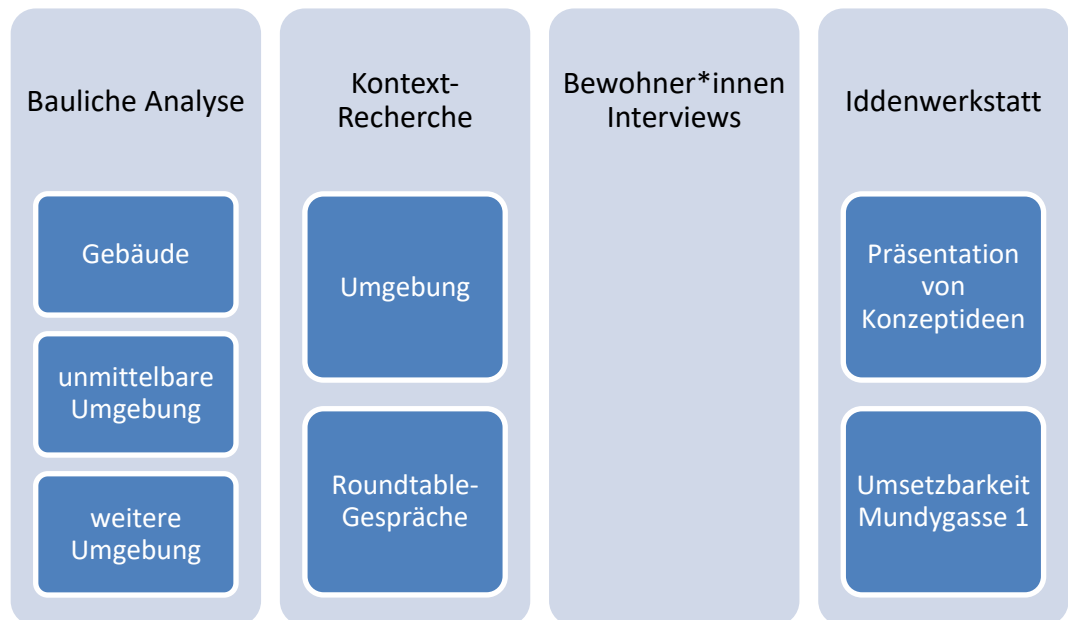
¹ Daten lt. Auskunft Wiener Wohnen, 19.6.2019

- in welcher Form kann vorhandenes Wissen von unterschiedlichen Beteiligten am Sanierungsprozess zusammengeführt werden, um mögliche Lücken zu schließen und Schnittpunkte der Zusammenarbeit zu skizzieren.

1.2.1 Vorgangsweise

Im Wesentlichen kann die gewählte Vorgangsweise in vier Bereiche unterteilt werden.

1. Evaluierung des Wohnobjekts und der Wohnumgebung aus baulicher Sicht.
2. Erarbeitung von Empfehlungen aus Sicht der Nutzungsqualität und nach Grundsätzen von Design for All/Universal Design. Fokus auf alternde Gesellschaft, Wirksamkeit der Maßnahmen für alle Bewohner*innen.
3. Interviews mit Bewohner*innen
4. Recherche zum Kontext, Gespräche mit Expert*innen und Universal Design Ideenwerkstatt.



Für die Kontext-Recherche und Erhebung der Angebote wurden Einzelgespräche, Telefonate und Round Table Gespräche geführt. Die Angebote wurden soweit wie möglich vor Ort in Begehungen geprüft und in online Recherche inhaltlich erweitert und bestätigt.

1.2.2 Abgrenzung

Erwähnte bauliche Maßnahmen sind Ideen und müssen noch vertiefter untersucht und geplant werden.

Projektergebnisse können für die anstehende Sanierung der Wohnhausanlage Mundygasse 1 als ergänzende Anregung aufgegriffen werden.

Das Projekt erhebt keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit für alle Gemeindebauten, enthält aber Anregungen für ähnlich gelagerte Fragestellungen bei anderen Sanierungen. Für einen aussagekräftigen Leitfaden sind mindestens zwei weitere Wohnhausanlagen unterschiedlichen Baualters zu untersuchen. Empfohlen wird je ein Objekt der Nachkriegszeit (50er Jahre) und Fertigteilsystembau der 70er Jahre.

1.3 Begriffsdefinitionen

Altersgerecht

Im Laufe seines Lebens verändert sich der Mensch in seinen Fähigkeiten. Im Alter gibt es andere Interessen und Prioritäten als in jüngeren Jahren. Auch Sinnes, kognitive und motorische Fähigkeiten verändern sich. Die Umgebung muss die neuen Anforderungen bestmöglich unterstützen.

Barrierearm

oder barrierereduziert beschreibt nur einen Teil dessen, was an baulichen Maßnahmen erforderlich ist, damit eine gebaute Umgebung als barrierefrei gilt. Barrierearme Wohnungen sind für viele ältere Menschen ausreichend und ermöglichen eine weitgehend selbstständige Nutzung.

Barrierefrei

Barrierefreie Umgebungen nehmen auf alle Benutzergruppen Rücksicht. Es muss den gängigen Regelwerken über barrierefreies Bauen entsprechen und kann daher auch von schwerstbehinderten Menschen gut genutzt werden.

SanierungPlus

steht für die neue Qualität von Sanierungsprozessen für Gemeindebauten in Wien, die in diesem Projekt erarbeitet wurde mit dem Ziel, sie in zukünftigen Sanierungen anzuwenden.

Am konkreten Objekt Mundygasse 1 wurden Qualitäten ausfindig gemacht, die ohne hohen zusätzlichen Aufwand Verbesserungen der Nutzungsqualität herbeiführen.

Universal Design / Design for All

Universal Design ist ein internationales Design-Konzept, das Produkte, Geräte, gebaute Umgebungen und Prozesse derart gestaltet, dass sie für so viele Menschen wie möglich ohne weitere Anpassung oder Spezialisierung nutzbar sind.

Wegekette

ist die Strecke, die eine Person bewältigen muss, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen. Es gibt horizontale und vertikale Wegekette in Gebäuden.

Handlungskette

ist eine detaillierte Abfolge von Einzelhandlungen, die notwendig sind, um eine Aktivität durchzuführen.

Situative Analyse

Ausgangspunkt dieser Analyseart ist eine konkrete Situation, ein realistisches Szenario. Damit wird die Situation der Bewohner*innen in den Mittelpunkt gerückt und es ist möglich, direkt und anschaulich über Nutzungsart, Emotionen, Wünsche und Anregungen in dieser konkreten Situation sprechen zu können. Man führt damit im Gespräch alle Beteiligten in Gedanken an den gleichen Ort.

In der Analyse werden Handlungsabläufe, Handlungsketten und Wegeketten dokumentiert, Brüche und Schwierigkeiten festgestellt und Schlüsselsituationen identifiziert.

Schlüsselsituationen

sind Situationen, deren Gestaltung die alltägliche Nutzung erheblich erschweren oder auch verbessern können. Es geht um folgende Situationen:

2 Allgemeine Recherche

In der Recherche für diese Studie waren die wichtigsten Ansprechpartner Organisationen der Stadt Wien, die sich mit Wohnen und den Bewohner*innen von Gemeindebauten befassen, mit der Wohnumgebung, dem „Grätzl“, dem öffentlichen Raum als Faktor der Wohn- und Lebensqualität, sowie mit den Anliegen von Senior*innen. Mit diesen Expert*innen fanden Gesprächsrunden (Round Table Gespräche) und Einzelgespräche statt. Die Erhebung der relevanten Themen und Angebote wurde in weiterer Folge vor Ort und online erweitert und überprüft.

Begehungen, Beobachtungen und Datenrecherche inkl. Internetrecherche vervollständigten die Recherche.

Leitthemen in Gesprächen und Recherche waren die Bereiche kulturelle Vielfalt, Demografie, Altersdiversität, Lebensqualität, Alltag, Versorgung, Freizeit, Kommunikation und Austausch.

Übereinstimmend unter allen Gesprächspartnern und bestätigt in der Recherche haben folgende Themen besondere Relevanz: Umgebungsentwicklung, Leistbarkeit, Qualitäten der Wohnanlage, Wege in der Umgebung und Sicherheit auf der Straße.



Abbildung 1: Themengebiete, die zur Sprache kamen, Schwerpunkte aus den Gesprächen in schwarz hervorgehoben.

Als Diskussionsgrundlage in den Gesprächen und Annahme für Begehungen diente ein situativer Ansatz, der die Situation der Bewohner*innen in den Mittelpunkt rückt. Das heißt zum Beispiel: nach Hause gehen im Winter um 16.00 Uhr, es ist schon dunkel; oder einkaufen gehen bei 35 °C. Auf diese Art kann direkt und anschaulich über das Nutzungsverhalten gesprochen werden, und darüber, wie sich eine Situation je nach Wetter, Jahres- und Tageszeiten verändert.

2.1 Recherche, Begehungen

Die Untersuchung befasste sich mit den unterschiedlichen Angeboten für die Menschen vor Ort. Welche Angebote der Stadt vorhanden sind (z.B. Arbeitsgruppe Favoriten, Gebietsbetreuung, Pensionistenclubs, Grätzinitiativen, urban gardening von Wohnpartnern, Team Fokus, Fairplay u.v.m.), ob konfessionelle Institutionen mit weiteren unterstützenden Angeboten im Umfeld aktiv sind, welche Infrastruktur für die Bewältigung des Alltags vorhanden ist.

Für das Studienteam war es nicht leicht, sich einen Überblick zu verschaffen, welche Organisationen welche Themenbereiche abdecken, bei welchen Anliegen man sich an wen wenden kann. Es gibt zwischen den unterschiedlichen Organisationen viele thematische Überschneidungen.

Wie kommen die vielfältigen Angebote der Stadt zu den Bewohner*innen? Das ist möglicherweise auch für die Menschen vor Ort nicht so einfach – natürlich abhängig vom persönlichen Engagement, Möglichkeiten und Fähigkeiten.

Es haben drei Round Table Gespräche stattgefunden:

- WRW Baumanagement,
- FSW – Büro der Seniorinnenbeauftragten der Stadt Wien, Bezirksseniorenvertreterin
- Wohnpartner, KWP Pensionistenclubs, und Polizei.

Zusätzlich wurden viele Einzelgespräche und Telefonate geführt. In der Folge dokumentieren wir die wichtigsten Aspekte, die zur Sprache kamen.

2.1.1 Themenfeld Soziale Kontakte, Kommunikation, Austausch

Auf menschlicher Ebene ist vieles lösbar. Darüber waren sich vor allem die Organisationen einig, die vor Ort arbeiten. Menschen wollen ernst genommen werden, respektvoller Umgang miteinander funktioniert immer, auch mit scheinbar schwierigen Personen.

Die erste Anbahnung von Austausch und Annäherung zwischen Bewohner*innen erfolgt in Gemeindebauten wie der Mundygasse 1 zumeist über dritte Personen und Organisationen. Man ist misstrauisch dem Unbekannten gegenüber, die Vorurteile überwiegen, werden durch die gängigen Informationsquellen wie Kleinzeitungen, Soziale Medien, Foren, TV und Radio geschürt und bestätigt.

Zusätzlich findet derzeit ein Generationswechsel statt, die alten Muster (ein Opa schreit in den Hof runter und die Kinder/Jugendlichen tun, was er sagt) funktionieren nicht mehr. Jetzt wird zurückgeschrien, Konflikte eskalieren. Die Schuldigen sind rasch gefunden („die Jugendlichen“, „die Alten“, „die Ausländer“), und die Gräben vertiefen sich.

Das Ziel einzelner Organisationen der Stadt Wien ist es, das Kennenlernen unter Nachbarn zu ermöglichen, die Gründung von persönlichen Netzwerken zu unterstützen und Selbstorganisation zu fördern. Ein Wir-Gefühl soll entstehen.

In Gemeindebauten in anderen Bezirken, z.B. 4., 5., sind Bewohner*innen tendenziell weltoffener, Kommunikation über kulturelle Grenzen hinweg ist mit weniger Ängsten behaftet.

Aktive Netzwerkbildung auf Eigeneinitiative („gehen wir gemeinsam, dann müssen wir uns nicht fürchten“) kann bei den Senior*innen nicht festgestellt werden. Nur anlassbezogen, eventuell geht man nach einer Veranstaltung am Abend gemeinsam nach Hause.

Nach Auskunft der Organisationen sind die Angebote und Möglichkeiten vielen Menschen im Bezirk nicht bekannt. Positive Aspekte der Stadtteilarbeit werden nicht bzw. zu wenig kommuniziert – vor allem die unproportionale hohe Berichterstattung über negative Ereignisse perpetuiert die Vorurteile.

Gestaltungsaspekte, die den Austausch fördern, konnten uns von den Organisationen nicht genannt werden. Es wurde von einem Neubaublock erzählt mit zwei identisch gestalteten Gebäuden – in einem der beiden funktioniert die Gemeinschaft, es findet ein lebendiges Zusammenleben statt, im anderen nicht.

Der Innenhof wurde im Beobachtungszeitraum kaum genutzt, auch nicht der dortige Spielplatz. Es ist eher ein Ort des Durchgangs. Die Bewohner*innen interpretieren Personen im Innenhof als Besucher der Anlage und grüßen, es wird zum „privatem“ Ort. Es wird nicht davon ausgegangen, dass ortsfremde Personen hier etwas verloren haben oder sich aufhalten sollten.

2.1.2 Themenfeld Sicherheit

Es werden Sanierungsbegehungen durchgeführt, die auch Sicherheitsaspekte betreffen (beängstigende Durchgänge, schwache Beleuchtung, wuchernde Bepflanzung). Die Kooperation zwischen Organisationen vor Ort ist etabliert und funktioniert sehr gut.

Auf kurzem Weg werden Probleme rasch behoben. Ein gelungenes Beispiel wurde im Round-Table-Gespräch erwähnt: Jemand beschwerte sich im Gespräch mit einem Wohnpartner über dunkle Ecken, der Wohnpartner hat mit der Grätzlpolizei gesprochen, die wiederum kontaktierten die jeweilige Magistratsabteilung, und die Büsche wurden rasch zurückgeschnitten oder die defekte Beleuchtung ersetzt.

Seit Gründung der Wohnpartner gab es insgesamt nur 34 Anlassfälle, wo sie in der Mundygasse 1 aktiv werden mussten. Die Ursachen dafür sind nicht klar, die Mitarbeiter der Wohnpartner sehen eine mögliche Erklärung darin, dass der Innenhof nicht wirklich belebt ist (siehe auch Kapitel 4 und 5), man sich nicht viel begegnet und daher das Konfliktpotenzial geringer ist.

Es besteht grundsätzlich eine diffuse Angst vor „den Anderen“. Zu Beginn der ersten neuzeitlichen Einwanderungswelle während des Jugoslawienkrieges (1991-99) war man noch recht offen, man ist als Gemeinschaft auf neue Nachbarn zugegangen. Während der zweite große Flüchtlingswelle im Jahr 2015, bei der Menschen aus ganz fremden Kulturkreisen zuzogen, veränderte sich zusehends die Hilfsbereitschaft. Es „kippte“ die Stimmung. Wenn es zu viele „Andere“ gibt, fühlen sich angestammten Bewohner*innen hinausgedrängt, die Gemeinschaft erodiert. Es kann eine Frontenbildung beobachtet werden, Misstrauen und Angst verhindert viele notwendige soziale Kontakte. Das Gefühl, das geblieben ist: *„das mit der Durchmischung läuft schief.“*

Wichtig für das Sicherheitsgefühl ist, jeden Vandalismus so rasch wie möglich beseitigen, sonst entsteht ein Gefühl der Vernachlässigung und damit Unsicherheit, Angst (Broken-Windows-Theorie).

2.1.3 Themenbereich Mobilität, öffentlicher Raum

Relevant ist die **Erreichbarkeit** und Nähe des öffentlichen Verkehrs sowie die dortige Zugänglichkeit. Die Gegend rund um die Mundygasse schneidet diesbezüglich sehr gut ab, mit kurzen Wegen zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (siehe Kapitel 3.3).

Ausgehend von der Mundygasse 1 erfolgen Orientierung und Nutzung der Umgebung tendenziell – und traditionell – in Richtung Reumannplatz. Es wäre interessant zu wissen, ob sich das mit dem steigenden Bekanntheitsgrad des Helmut-Zilk-Parks und anderen Veränderungen im Bezirk, wie zum Beispiel den neuen Bildungsbauten mit der Zeit verändern wird (siehe auch Kapitel 3.3 und 4.2).

Die Parks sind nach Aussage der Polizei in Favoriten klar verteilt auf unterschiedliche ethnische Gruppen. Welche Gruppe im MundyPark aktiv ist, konnten wir nicht in Erfahrung bringen.

Der MundyPark wird – wie andere Parks auch, je nach Tages- und Jahreszeit unterschiedlich genutzt. In der Früh von Hundebesitzern, vormittags von meist älteren Menschen und nachmittags gerne von Müttern mit Kindern. Früh am Abend nehmen dann Gruppen von Jugendlichen den Park in Besitz. Die Aufenthaltsdauer für alle Gruppen ist durchaus länger, bis über eine Stunde.

2.2 Ideenwerkstatt

Die ersten Projektergebnisse wurden im Rahmen einer Ideenwerkstatt Vertreter*innen von Organisationen der Stadt Wien präsentiert. Ziel war, die Erfahrung und Expertise der Teilnehmer*innen für die Realisierungsmöglichkeiten von unterschiedlichen Ideen mit ins Projekt zu holen. Teilnehmende Organisationen waren:

- MA 50 Wohnbauforschung
- Wiener Wohnen Baumanagement
- Wiener Wohnen Kundenbetreuung

- WrWKS Externes Soziales Management
- Wohnpartner
- KWP Pensionistinnenclubs.

Die für das Gesamtergebnis des Projekts wichtigsten Ergebnisse dieses Workshops (Details im Protokoll im Anhang):

Leerstände und Wohnungssanierungen

Im Zuge der geplanten thermischen Sockelsanierung wird keine Sanierung von leerstehenden Wohnungen durchgeführt. Es wäre jedoch sinnvoll, im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich eine Verbesserung in Richtung „barrierearme“ Wohnungen vorzunehmen. Ein Wohnungstausch innerhalb eines Objekts ohne Anhebung der Miete könnte dann einfacher werden.

Anhand von einer konkreten, derzeit leeren, Wohnung könnte beispielhaft eine Sanierung dargestellt werden (Anm. nicht Teil des beauftragten Forschungsprojekts).

Kommunikation mit Bewohner*innen

Eine Sanierung schafft sehr viel Unruhe im Gebäude, schweißt aber auch zusammen, man hat denselben Ärger, denselben, Staub, Lärm, etc., man hat plötzlich etwas gemeinsam.

- Synergien zwischen Wohnpartnern und Kundenservice von Wiener Wohnen könnten während der unruhigen Bauphase genutzt werden.
- Dialog zwischen Bewohner*innen stärken, gemeinschaftsbildende Maßnahmen einleiten.
- Ein Kommunikationskonzept könnte dabei helfen, ein Wir-Gefühl zu fördern – „Wir bekommen ein neues Haus“.
- Mieter*innen sollten von allen Beteiligten die gleichen Informationen bekommen, ein einheitliches Wording wäre dabei hilfreich.

Umsetzungsmöglichkeiten Mundygase 1

Lösungsansätze werden an die jeweiligen Abteilungen der Stadt Wien / Wiener Wohnen rückgespiegelt.

1. Sanierungsprozess / Kommunikation

Aktive Kooperation Wohnpartner / Kundenbetreuung – die Möglichkeiten müssen geprüft werden. Das Wiener Wohnen Kundenservice kann koordinierend aktiv werden

2. Neben der projektierten „Standardsanierung“ könnte ein „Zweitprojekt“ auf den Weg gebracht werden, das Mehrkosten beziffert:

- Aufzugsanlage Stiegen 4 und 5
- Hofgestaltung
- Nutzungsqualität der Wohnungseingangssituation

- Leerwohnungen und Nutzungsperspektive von Stiegen 4 / 5 erheben
- Beispielhafte (Minimal)Sanierung anhand einer leerstehenden Wohnung
- Möglichkeiten innerhalb der Förderstruktur für weitere Mittel klären (Ansprechpartner Helmut Lehner, Wohnfonds)

2.3 Erkenntnisse

2.3.1 Bauliche Sanierung

Grundsätzlich gilt es, zwischen einer funktionalen Zugänglichkeit (Stufen, Türgängigkeit etc.) und einer emotionalen Zugänglichkeit („*Schaff ich es dort hinein? Will ich da hinein?*“) zu unterscheiden. Dasselbe gilt für die funktionale Sicherheit (Lichtstärke sehr gut, rutschfester Bodenbelag) und emotionale Sicherheit („*Das schaut rutschig aus. Alleine fühle ich mich immer unsicher.*“)

Diese Unterscheidungen sind wichtig für die Planung und gleichzeitig auch Hinweisgeber für die Gestaltung von Umgebungen:

- Bauliche Gegebenheiten im Zusammenhang mit dem Thema Sicherheit, wie z.B.: einsehbarer Innenhof, Beleuchtung, bessere Zugangskontrolle (z.B.: mit Chip)
- Bauliche Gegebenheiten im Zusammenhang mit Nutzungsqualität, wie z.B. stufenlose Wege, leichtgängige Türen, Bewegungsräume, unterstützende Handläufe
- Bauliche Gegebenheiten für Alltagsnutzen wie Abstellraum, Abstellmöglichkeiten, Sitzmöglichkeiten

2.3.2 Betreuung/Begleitung im Sanierungsprozess

Aus den Gesprächen mit den Organisationen wissen wir, dass Bewohner*innen vor allem befürchten, durch die Sanierung auch eine höhere Miete zahlen zu müssen. Die Leistbarkeit der Wohnung steht im Vordergrund, nicht die Verbesserung der persönlichen Wohnqualität. Man sieht daher einer Sanierung mit mehr Skepsis als Vorfreude entgegen.

Begleitenden Maßnahmen sollten folgende Aspekte frühzeitig ansprechen:

- Sicherheit, dass die Wohnung leistungsfähig bleibt
- Angst vor Veränderung nehmen
- Positive Aspekte der baulichen Maßnahmen hervorheben, z.B. Gestaltungsmöglichkeiten, die durch die Sanierung geschaffen werden
- Ansprechpersonen für Information, was in „meinem“ Gebäude geschieht
- Kommunikation mit Nachbarn, um die Situation „gemeinsam zu ertragen“
- Gleichzeitige Veränderungen im Bezirk oder Pläne für die unmittelbare Umgebung

Gesprächskultur: Ein klarer Appell von allen Organisationen ist, die direkte Kommunikation von Organisationen untereinander und mit den Bewohner*innen vor Ort zu stärken und zu intensivieren. Aus deren Erfahrung ist ersichtlich, dass persönliche Konflikte besonders durch mehr Anonymität entstehen.

Informationsfluss: Vor der Sanierung mit den Bewohner*innen reden, sie in den Prozess einbinden. Dann kommen wesentlich weniger Beschwerden.

2.3.3 Fazit Recherche

Das Kapitel 1 beschreibt die Erhebung relevanter Themen durch Gespräche und Recherche, die Kontextanalyse und die Ergebnisse daraus. Es zeigte sich bereits zu Beginn, dass Themen wie Zugänglichkeit, Sicherheit, Kommunikation und Information relevante Bereiche sind für Wohlfühlen und Nutzungsqualität. Die koordinierte Bearbeitung dieser Themen ist eine Herausforderung, und zwar auf zwei Ebenen: die gebaute Umgebung und die sozialen Aspekte des Wohnens.

Aspekte für eine gelungene ganzheitliche Strategie fürs Wohnen mit „Zuhausegefühl“:

- gute Zugänglichkeit
- Sicherheit auf allen Ebenen (emotionale „gefühlte“ und funktionale)
- Integration in die Umgebungsentwicklung
- Funktionierende Kommunikation
- Direkter Informationsfluss
- Rasche Reaktion auf gefühlte oder reale Probleme

Besonders für Senior*innen sind die relevantesten Faktoren die Sicherheit und Angst vor Veränderung.

Für die beteiligten Organisationen sind persönliche Kommunikation mit anderen Organisationen und regelmäßiger Austausch wichtig. Die direkte Absprache vor Ort und die gemeinsame Suche nach Lösungen ist eine erfolgreiche Strategie.

Der Grätzlquadrant

In der Vorstudie 2017 wurde der Begriff „Grätzlquadrant“ geprägt für die vier relevanten Bereiche für zukunftsfähige Stadtentwicklung: Wohnen, öffentlicher Raum, Mobilität und Gesundheit/Pflege. Diese Themenbereiche sind eng miteinander verbunden, für erfolgreiche Stadtentwicklung sollten sie auch organisatorisch starke Querverbindungen aufweisen.

Die Idee war, dass bei entsprechender Analyse diese Aspekte und Qualitäten eines Grätzls so dokumentiert werden können, dass auf einen Blick feststellbar ist, was hier besonders „brennt“ und Handlungsfelder werden sichtbar.

In dieser Studie haben wir nun die qualitativen Aussagen zu diesen vier Bereichen visualisiert. Die Grafik verbindet die Inhalte aller Gespräche, die im Rahmen des Projekts geführt wurden.

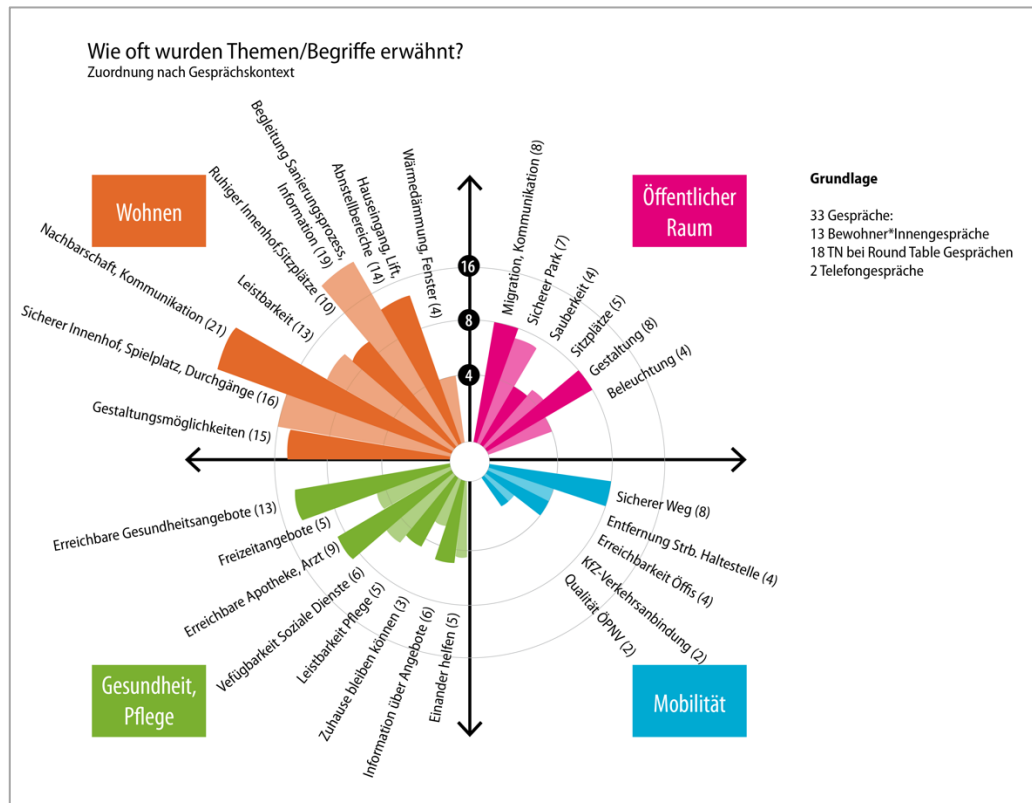


Abbildung 2: Der Grätzlquadrant (V.Egger und L.Ehrenstrasser)

3 Gebäude Mundygasse 1 im Kontext

3.1 Die Umgebung

Das Objekt Mundygasse 1 befindet sich in einem Gebiet von Gemeindebauten, die allesamt in den Jahren 1930 bis 1938 errichtet wurden. In einer zweiten Bauphase von 1950 bis 1952 wurde der Bereich zwischen Erlachgasse und Gudrunstraße bebaut. Das Karree wird von der Quellenstraße im Süden, der Laimäckergasse im Osten und der Gellertgasse im Westen eingeschlossen. Die Gudrunstraße im Norden bildet die Trennung zum neuen Sonnwendviertel.



Abbildung 3: Gemeindebauten in der unmittelbaren Umgebung, von links nach rechts: Hueber-Hof, Quellenstraße 24a, Erlachgasse 53, Emil Fucik-Hof (Fotos: Wiener Wohnen)

Die Quellenstraße ist eine markante städtebauliche Trennlinie zwischen der überwiegend gründerzeitlichen Verbauung im Süden und den Wohnbauten des roten Wiens im Norden.

Das Untersuchungsgebiet im Bereich der Mundygasse 1 ist durch Einbahnlösungen stark verkehrsberuhigt. Nur die Steudelgasse, die ebenfalls als zweispurige Einbahn geführt wird, ermöglicht die Durchfahrung von Süden kommend Richtung Gudrunstraße. Eine Radroute verläuft zusätzlich durch die Steudelgasse und ist ins Radwegenetz des Sonnwendviertels / Hauptbahnhof eingebunden.

Favoriten befindet sich insgesamt im Wandel und steht unter erheblichem Druck. Einerseits schreitet die Gentrifizierung voran in Neubauvierteln und durch junge Familien auf der Suche nach leistbarem Wohnraum. Am anderen Ende des sozialen Spektrums hat Favoriten eine hohe Anzahl von Migrant*innen aus mehreren Migrationswellen und unterschiedlichen Kulturen. Und natürlich die „alten“ Bewohner*innen des Arbeiterbezirks.

3.2 Das Gebäude

Die Wohnhausanlage Mundygasse 1 wurde in den Jahren von 1932 bis 1933 errichtet. Der verantwortliche Architekt Paul Gütl, ein Schüler Otto Wagners, entwarf die schlichte und in seinem Aussehen sehr reduzierte Wohnbebauung. Die fünf- bis sechsgeschoßige Anlage besteht aus einer Blockrandbebauung an der Ecke Mundygasse/Steudelgasse und einer Lückenverbauung an der Quellenstraße. Die Fassade ist trotz Putzsanierung weitestgehend im Originalzustand und ist für die Architektursprache der 30er-Jahre sehr stark reduziert. Gliederungen und Zäsuren sind nicht vorhanden. Bedingt durch einen Bombentreffer im zweiten Weltkrieg und den Wiederaufbau in den 1950er Jahren ist

das Fassadenbild an der Ecke Quellenstraße/Steudelgasse geringfügig verändert worden. Die Eckzone Mundygasse/Steudelgasse wurde 1951 um ein Sgraffito ergänzt und orientiert die Wohnhausanlage Richtung Mundypark. Der allseitig umschlossene Innenhof kann nur durch zwei recht schmale und tiefe Durchfahrten erreicht werden. Alle Zugänge (Stiege 1 bis 8) erfolgen hofseitig. Im Zuge von Verbesserungsmaßnahmen wurden alle Stiegenhäuser durch Aufzugsanlagen ergänzt. Derzeit beherbergt die Wohnanlage 162 Wohneinheiten. Der gesamte Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz.



Abbildung 4: Links Ansicht Steudelgasse, rechts das Sgraffito Mundygasse (Fotos: Team Spitaler)

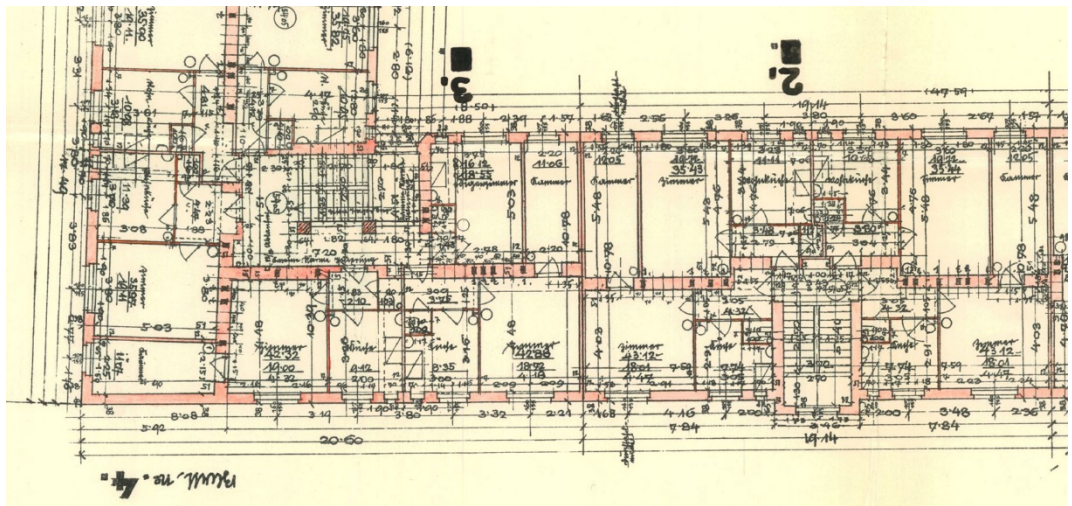


Abbildung 5: Scan aus dem Originalplan der 30er Jahre (Wiener Wohnen)

In der Wohnhausanlage befinden sich keine Fremdfunktionen wie Geschäfte oder Ordinationen.

Soziale Struktur im Gebäude

Dieses Projekt wurde durch Wiener Wohnen ausgewählt, weil die soziale Struktur eine besondere Herausforderung im Vergleich zu anderen Sanierungsobjekten darstellt.

Mundygasse 1, 1100			Wiener Wohnen		
Baujahr	1932 - 1933				
Wohnungen	162				
Stiegen	8				
Waschküchen	3				
Lokale	4				
Geschlechterverteilung			Geschlechterverteilung		
	Absolut	%		Absolut	%
Männer	130	51%	Männer	204.288	48%
Frauen	123	49%	Frauen	221.311	52%
Gesamt	253		Gesamt	425.599	100%
Alter			Alter		
	Absolut	%		Absolut	%
0 bis 9 Jahre	17	7%	0 bis 9 Jahre	46.093	11%
10 bis 19 Jahre	27	11%	10 bis 19 Jahre	53.198	12%
20 bis 29 Jahre	24	9%	20 bis 29 Jahre	57.019	13%
30 bis 44 Jahre	47	19%	30 bis 44 Jahre	79.855	19%
45 bis 59 Jahre	60	24%	45 bis 59 Jahre	88.952	21%
60 bis 74 Jahre	51	20%	60 bis 74 Jahre	63.477	15%
75+ Jahre	27	11%	75+ Jahre	37.005	9%
Gesamt	253		Gesamt	425.599	
Singlewohnungen			Singlewohnungen		
	Absolut	%		Absolut	%
Singles unter 30 Jahren	4	2%	Singles unter 30 Jahren	11354	6%
Singles über 60 Jahren	36	22%	Singles über 60 Jahren	38491	18%
Singles zwischen 30 und 60 Jahren	39	24%	Singles zwischen 30 und 60 Jahren	37453	18%
Singlewohnungen	79	49%	Singlewohnungen	87298	42%
Anteil der Wohnungen aus der sozialen Wohnungsvergabe			Anteil der Wohnungen aus der sozialen Wohnungsvergabe		
Wohnungen gesamt	162		Wohnungen gesamt	207982	
restliche Wohnungen	131		restliche Wohnungen	192160	
Wohnungen aus der sozialen Wohnungsvergabe	31		Wohnungen aus der sozialen Wohnungsvergabe	15822	
% Anteil an sozialen Wohnungsvergaben	19%		% Anteil an sozialen Wohnungsvergaben	8%	

Abbildung 6: Soziale Struktur im Gebäude Mundygasse 1 im Vergleich zum Durchschnitt in den Gebäuden von Wiener Wohnen (Daten: Wiener Wohnen)

Wohnungsgrößen und Kategorie

Stiege	<46m ²	46-69 m ²	> 70m ²	Summe
1	15	2	0	17
2	15	1	1	17
3	15	4	3	22
4	23	2	1	26
5	24	2	2	28
6	10	6	1	17
7	5	10	3	18
8	12	0	5	17
Alle	119	27	16	162

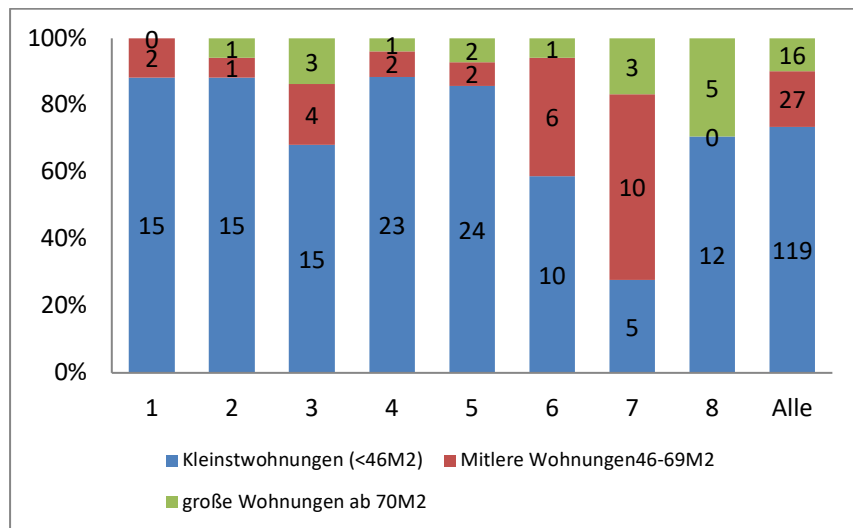


Abbildung 7: Wohnungen sortiert nach Größe und Stiege (auf Basis Wiener Wohnen)

Stiege	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
1	10	0	7	17
2	8	0	9	17
3	6	0	16	22
4	6	0	20	26
5	16	0	12	28
6	8	7	2	17
7	12	5	1	18
8	7	0	10	17
Alle	73	12	77	162

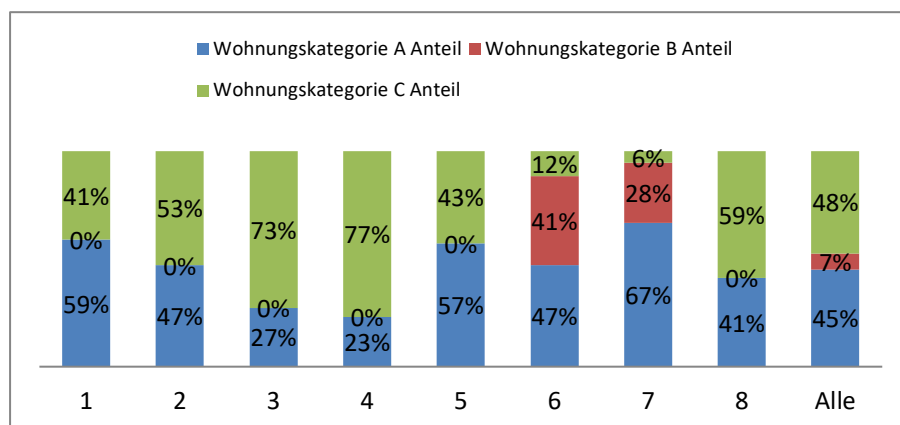


Abbildung 8: Anteil der Wohnungskategorien nach Stiege (auf Basis Wiener Wohnen)

Leerstände im Gebäude

Die Anzahl der Leerständen sind derzeit mit 10 Wohnungen hoch und betragen, insgesamt 475 m2. Im Zuge der Sanierung Mundygasse 1 erfolgt keine direkte Koordination von Sanierungen zwischen Bauabteilung und Leerstandsmanagement.

3.3 Funktionale und qualitative Analyse

Vorgangsweise: In mehreren Begehungen wurde der öffentliche Raum rund um das Gebäude Mundygasse 1 dokumentiert, sowohl baulich/funktional als auch in seiner Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

Auch im Gebäude mit allen acht Stiegen fand eine gemeinsame Begehung mit der Bauabteilung von Wiener Wohnen statt. Im Innenhof wurden Beobachtungen durchgeführt und unterschiedliche Aspekte der Nutzung dokumentiert.

Angebote des täglichen Bedarfs, für Freizeitgestaltung, Gesundheit und Bildung wurden online, vor Ort und in Telefongesprächen mit Organisationen recherchiert. Die Einwohnerzahl von Favoriten entspricht ca. 10 % der Wiener Bevölkerung. Bei einem (unscharfen) quantitativen Vergleich der Infrastruktur zwischen Wien und Favoriten ist rasch einschätzbar, ob der 10. Bezirk dem Durchschnitt entspricht, ob er über- oder unterversorgt ist.

Für die Analyse wurde die Umgebung in drei Entfernungsbereiche eingeteilt:

- 250 m, unmittelbare Umgebung, die bei allen Wegen genutzt werden muss
- 500 m, noch zu Fuß leicht erreichbar, alltägliche Besorgungen, Wahlmöglichkeit der Richtung
- 1000 m, erweiterte Umgebung, normalerweise nicht mehr zu Fuß, eher öffentliche Verkehrsmittel oder Fahrrad



Abbildung 9: Basisgrafik der Entfernungsbereiche (Grafik: V.Egger)

3.3.1 Öffentlicher Verkehr

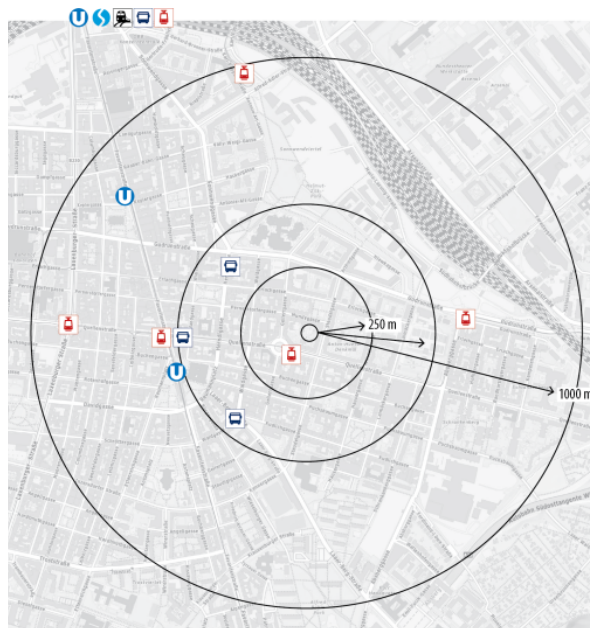


Abbildung 10: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs im Umkreis Mundygasse 1 (Grafik: V.Egger)

Die Station Gellertplatz der Straßenbahnlinien 11 und 6 ist nur 150 m entfernt (ab Hofmitte). Die Qualität des Standorts Mundygasse 1 in Relation zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr geht auch aus dem Forschungsprojekt „Multikriterielle Modellierung der ÖV-Erreichbarkeit für die Stadt Wien“ hervor. (Stadt Wien - MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Juli 2008)

In diesem Projekt wurden Methoden entwickelt, um Haltestellen in ganz Wien in Relation zu Baublöcken zu kategorisieren. Die Studie erarbeitete einen Attraktivitätsindikator, der sich aus zwei Indikatoren zusammensetzt:

- Anzahl der Abfahrten in räumlicher Nähe - gewichtet nach Distanz und
- durchschnittliche Fahrzeit zu definierten Stadtzentren.

Demnach ist die Straßenbahnhaltestelle Gellertplatz, eine Haltestelle der Kategorie B, (Reumannplatz ist Kategorie A), der Baublock Mundygasse 1 hat den zweitbesten Wert für fußläufige Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle (100-200 m) und für die durchschnittliche Reisezeit zum nächstgelegenen Stadtzentrum (in diesem Fall wäre das der Hauptbahnhof).

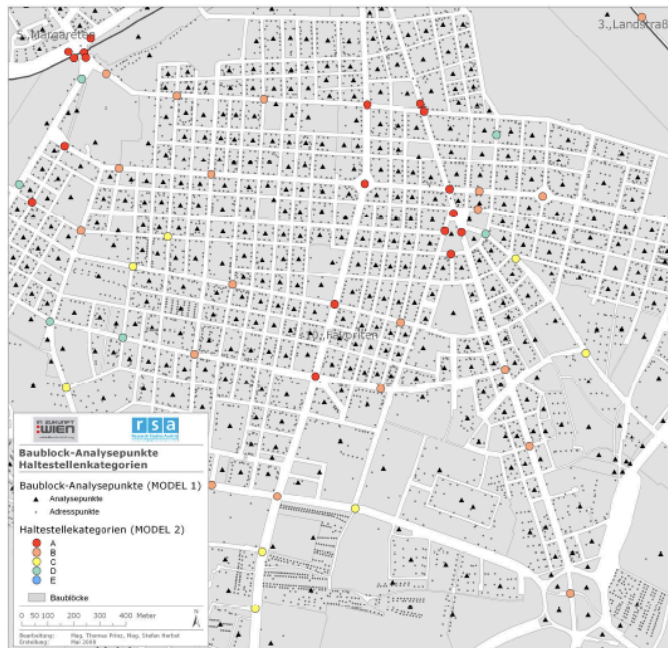


Abbildung 11: Karte der berechneten Analysepunkte und Haltestellenkategorien. Gellertplatz ist Kategorie B (Quelle: Forschungsprojekt „Multikriterielle Modellierung der ÖV-Erreichbarkeit für die Stadt Wien“, 2008)

Nutzungsqualität Haltestelle Gellertplatz

Die Nutzungsqualitäten könnten durchaus verbessert werden, damit sie mit der positiven Standortbewertung gleichzieht.

Die Überquerung der Straße zur Haltestelle ist (legal) nur am Gellertplatz möglich, Personen, die aus Richtung Steudelgasse kommen, tendieren dazu, nicht bis zum Zebrastreifen zu gehen und leben etwas gefährlicher. Der Zebrastreifen zur Haltestelleninsel (und weiter über die Quellenstraße) ist derzeit für Personen mit Gehbehinderung ein Hindernislauf über teilweise zuasphaltierte und unebene Pflastersteine, Betonschwellen und Geleise.

Ein Aufwertung dieser Haltestellensituation ist dringend notwendig und sollte der bereits oft in Wien praktizierten Gestaltung entsprechen: Anhebung der Fahrbahn entlang der gesamten Länge der Haltestelle sodass ein schwellenloser, sicherer Übergang auf die gesamte Länge möglich ist in Verbindung mit einer geschützten und sicheren Wartesituation am Gehsteig.



Abbildung 12: Straßenbahnhaltestelle von Steudelgasse gesehen (links), Zebrastreifen zur Haltestelle Gellertplatz (rechts) (Fotos: Höfner)

3.3.2 Gehwege

Die unmittelbar umgebenden Gehwege sind in ihrer baulichen Qualität nicht weiter erwähnenswert, bis auf die Kreuzung Quellenstraße/Steudelgasse. An dieser Stelle ist der Gehweg derzeit in einem schlechten und unebenen Zustand. Für Personen mit Gehbehinderungen, Sehschwächen und jene die auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind besteht Stolpergefahr.



Abbildung 13: Aufgebrochener Asphalt, lose Betonplatten und Pflastersteine (Foto: Höfner)

Nutzungsqualität Gehwege

Die Gehwege rund um die Mundygasse 1 sind allgemein wenig einladend, hierzu ein Zitat des VCÖ (Verkehrsklub Österreich, Factsheet 21/2014) in Bezug auf den Fußweg zu einer Haltestelle: „Eine Haltestelle sollte für möglichst viele Fahrgäste direkt, ohne Umwege und Hindernisse zu Fuß erreichbar sein. Dazu müssen die Wege zur Haltestelle ausreichend breit und barrierefrei, nachts gut ausgeleuchtet und durch gute Einsehbarkeit frei von Angsträumen sein.“

Im Kontext des Klimawandels wird nicht nur die Schneeräumung im Winter, sondern vermehrt auch die Gestaltung des öffentlichen Raums für immer heißere Sommer zum Thema.

3.3.3 Sommerliche Überwärmung

Die Anzahl der Hitzetage, also Tage, an denen die Tageshöchsttemperatur 30 Grad übersteigt, hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Im städtischen Raum wird die sommerliche Überhitzung eine zunehmend größere Herausforderung. Asphalt, Beton usw. sorgen dafür, dass die Temperaturen im direkten Umfeld noch höher steigen. Da oft die Möglichkeiten fehlen, die Innenräume geeignet zu schützen, werden immer mehr energieschluckende Klimageräte angeschafft.

Laut Hitzekarte 2019 ist ein besonderer Hotspot der 10. Wiener Bezirk. Die eher dicht verbauten Gebiete vom Kolombusplatz ausgehend Richtung Osten weisen Spitzenwerte auf. In diesem Gebiet ist der städtische Raum hochgradig versiegelt. Nur einige begrünte Innenhöfe und kleine Parkanlagen versprechen etwas Abkühlung.

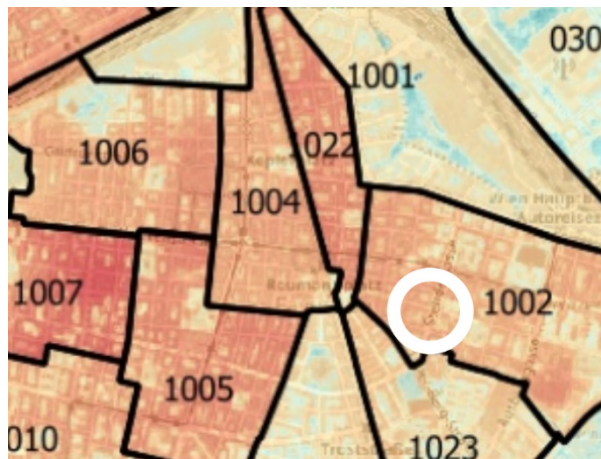


Abbildung 14: Auszug aus der Hitzekarte der Stadt Wien

An der Hitzekarte kann man sehr genau erkennen, dass Flächen mit erhöhtem Grünanteil und geringem Anteil an Bodenversiegelung weniger davon betroffen sind. Diese Flächen speichern weniger Wärme und kühlen daher auch wieder schneller aus.

3.3.4 Der Mundypark

Favoriten hat insgesamt 80 öffentliche Parks und 90 öffentliche Spielplätze. In unmittelbarer Umgebung der Wohnhausanlage liegt der kleine Mundypark. Der im Zuge des neuen Sonnendviertels entstandene Helmut-Zilk-Park ist ca. 350 m entfernt.

Der Weg durch den Park ist in T-Form angelegt, die Zugänge im Süden und im Osten sind barrierefrei und mit den üblichen Hinweistafeln ausgestattet. Der Zugang im Westen erfolgt über drei langgezogene Stufen.

In der nördlichen Hälfte des Parks ist ein Kinderbereich mit drei Schaukeln unterschiedlichster Bauart. Zwei Tischtennistische und ein Ballspielkäfig vervollständigen das Angebot. Zusätzlich gibt es Sitzbänke, zwei Tische, Mistkübeln, einen Pumpbrunnen für Trinkwasser und ein mobiles WC.



Abbildung 15: Ansichten aus dem Mundypark, Fotos oben zeigen die Stufen aus zwei Blickrichtungen, unten der Spielbereich (Fotos: Höfner und Team Spitaler)

Nutzungsqualität Mundypark

Die Wege sind uneben und renovierungsbedürftig, die Sauberkeit der gesamten Anlage lässt zu wünschen übrig.

Die Stufenanlage an der Westseite des Parks ist ungepflegt. Die Stufenkanten sind wegen des geringen Kontrastes nur schwer erkennbar. Es besteht Stolpergefahr.

Die Bänke sind sehr massiv ausgeführt. Die kurzen Armlehnen unterstützen das Aufstehen zu wenig.

Wenn man sich beim Brunnen die Hände waschen will, braucht man Hilfe, da das Wasser nur fließt, während man pumpt.

3.3.5 Alltagswege und Besorgungen

Im engen Umkreis sind zwei Supermärkte nach 300 m Fußweg zu erreichen. Im Umkreis von 5-600 m sind weitere drei Supermärkte, die von den Bewohner*innen gezielt angesteuert werden und einer in 1000 m Entfernung in der Favoritenstraße. Auch der weiter entfernte Sozialmarkt ist ein Ziel (1700 m).

Das nächstgelegene Postamt ist nach ca. 600 m Fußweg zu erreichen.

Rund um den Häuserblock sind kleine Geschäfte mit Angeboten für die „kleine Briefftasche“.

3.3.6 Gesundheit

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Ordinationen von zwei praktischen Ärzten. (Wien 1440, Favoriten liegt mit seinen 88 Allgemeinmediziner deutlich unter dem Durchschnitt)

Das Betreuungsverhältnis zwischen niedergelassenen Ärzten (Allgemeinmediziner, Fachmediziner, Zahnärzte mit einer eigenen Praxis) und Anzahl Patient*innen variiert in Wien sehr stark je nach Bezirk. Im 9. Bezirk kommen 79 Patient*innen auf einen niedergelassenen Arzt, in Favoriten sind es 713 Patienten, fast zehnmal so viele.

Laut Ärztekammer praktizierten Ende 2018 in Wien 1.606 Kassenärzte und 3.737 Wahlärzte. Wahlärzte besetzen somit zurzeit rund 70 Prozent der Ärztelandschaft der österreichischen Hauptstadt, die sich wohl Bewohner*innen der Mundgasse 1 nicht leisten können.

Die nächste Apotheke ist nach etwa 300 m Fußweg ist zu erreichen. (Wien hat 326 Apotheken, Favoriten liegt mit 27 unter dem Durchschnitt).

Im OECD-Schnitt hat Österreich eine eher geringe Anzahl von Apotheken (15,2 pro 100.000 Einwohner in 2015, OECD Schnitt 25)². Gemessen an der Einwohnerzahl von Wien bei gleicher Anzahl Apotheken werden heute fast 125.000 Menschen von einer Apotheke versorgt.

Laut Angaben der österreichischen Apothekerkammer können 94,3% der österreichischen Bevölkerung die nächste Apotheke innerhalb von 10 Minuten erreichen.³ Das wäre bei einer Distanz von 300 m gegeben, auch bei geringerer Gehgeschwindigkeit von älteren Personen oder Personen mit Mobilitätseinschränkung⁴.

3.3.7 Bildungseinrichtungen

In der unmittelbaren Umgebung gibt es neun Volksschulen. Im Wiener Vergleich entspricht die Anzahl der Volksschulen in Favoriten (27) dem Wiener Durchschnitt (276). Der neue Bildungscampus-Sonnwendviertel ist nach etwa 400 m Fußweg zu erreichen. Hauptschulen/Neue Mittelschulen in Wien 141, Favoriten 16, in der Umgebung eine. AHS Wien gesamt 94, drei in Favoriten, davon zwei in der Umgebung der Mundgasse 1. Der Campus der Central European University ist in Gehweite.

3.3.8 Subjektive Erfahrung der Umgebung

Aus der oben erwähnten Publikation des VCÖ „Ein interessantes Umfeld lädt zum Gehen ein. Lebendige Erdgeschoßzonen mit Geschäften und Cafés, Trinkbrunnen und Sitzgelegenheiten in begrüntem Umfeld machen Gehwege interessant und abwechslungsreich. Menschen sind in einem attraktiven Umfeld bereit, weitere Strecken zu Fuß zu gehen.“

Die Gegend im unmittelbaren Umfeld der Mundygasse 1 ist keine Umgebung, die zum Flanieren einlädt, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist wenig attraktiv. Nebenstraßen sind gesichtslos, ohne belebten Erdgeschoßzonen, in den Hauptstraßen sind wenig einladende Geschäfte und ein eher eintöniges Gastronomieangebot.

Die Umgebung wird immer „fremder“, der kulturelle Mix wird eher negativ als positiv wahrgenommen. Das empfinden nicht nur alteingesessene Österreicher*innen so. Migrant*innen, die schon länger in Österreich leben, empfinden das ähnlich.

² OECD Health at a Glance 2015, Pharmacists and pharmacies, https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/health-at-a-glance-2015/pharmacists-and-pharmacies_health_glance-2015-67-en (November 2019)

³ Österreichische Apothekerkammer, Apotheke in Zahlen 2017, 7

⁴ MASIMO (Multiagenten Simulationsmodell für gruppenspezifisches Bewegungs- und Orientierungsverhalten von Fußgängern), AIT, is-design, VRVis, Rosinak&Partner 2011

Aus den Interviews mit Bewohner*innen wissen wir, dass der Mundypark gemieden wird, und bei der Frage nach Lieblingsorten sowie bei der Mobilitätsanalyse war die unmittelbare Umgebung kein Thema. Die Straßen und Gehwege in der näheren Umgebung sind Durchgangs-, keine Aufenthaltszonen.

Mehr über die subjektive Wahrnehmung der Umgebung ist im Kapitel 4 zu finden.



Abbildung 16: Ansichten der Straßen in Umgebung der Mundygasse (Fotos: Höfner)

3.3.9 Schlüsselsituationen der Gebäudenutzung

In der Analyse der Wegeketten im Zusammenhang mit dem Wohngebäude wurden Schlüsselsituationen für die Mundygasse 1 identifiziert, die aber durchaus allgemeine Gültigkeit haben. An dieser Stelle ein Überblick in Stichworten, die detailliertere Ausführung in Kapitel 5 und 6.

Wegeketten – in Verbindung mit Ausgangs-Szenarien und detaillierten Handlungsketten – sind eine wichtige Grundlage, um Nutzungsanforderungen für bestimmte Situationen und Perspektiven zu identifizieren. Die folgende schematische Darstellung erklärt das Konzept.

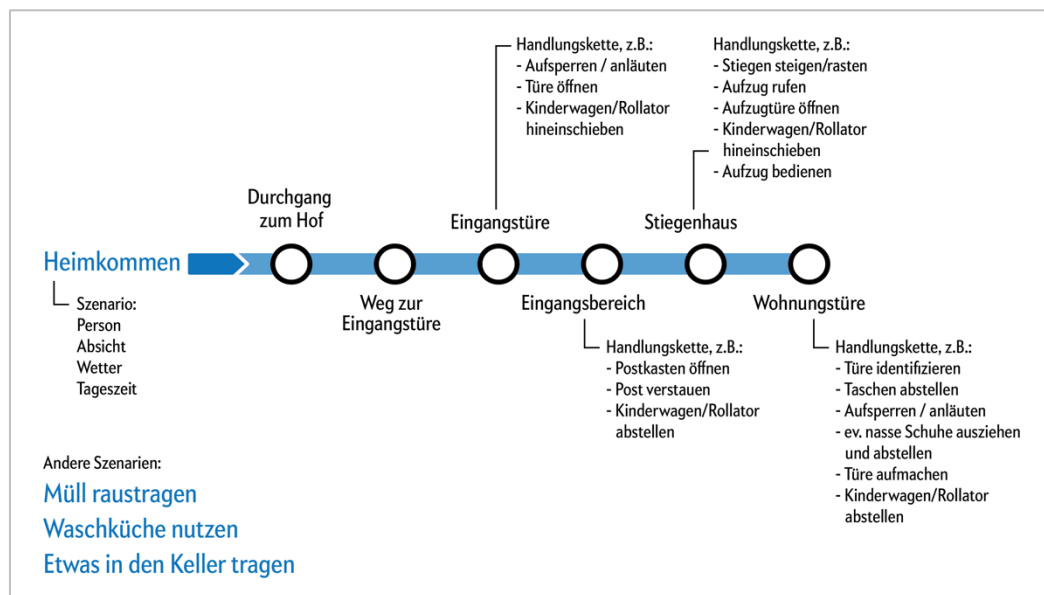


Abbildung 17: Schematische Skizze einer Wegekette mit Handlungsketten an Schlüsselpositionen (Grafik: V. Egger)

Schlüsselpositionen, die im Gebäude Mundygasse 1 identifiziert wurden:

- Durchgang zum Hof – Erkennbarkeit der Adresse (Doppeladresse), dunkler Durchgang, potenzielle Angstsituation
- Hauseingang – schwergängige Türen, Stufe, Abstellmöglichkeit
Fahrrad/Kinderwagen/Rollator/Rollstuhl, Sichtbarkeit der Eingangsnummer, Wetterschutz, Gegensprechanlage, Beleuchtung, sicheres Schließsystem, Paketboxen
- Stiegenhaus – Postkästen, Bewegungsraum, Beleuchtung, Handläufe
- Aufzug – Halbstock, Taster/Bedienung
- Wohnungstüre – Leichtgängigkeit, einfache Interaktion, Klingel/Kommunikation/Gegensprechanlage, Kontrast, Abstellmöglichkeit
- Wohnung – Außenbezug, Badezimmer
- Hof – Müllentsorgung, Aufenthalt (sitzen, spielen), Klima

3.4 Fazit

Die Lage des Wohngebäudes Mudygasse 1 ist verkehrsgünstig und auch zur Stadt hin sehr gut angebunden. Durch Einbahnregelungen liegt das Objekt in einer verkehrsberuhigten Gegend. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung (150 m) am Gellertplatz. Der Zustand des Gehweg bis dorthin ist jedoch sanierungsbedürftig (Stolperfallen).

Nördlich an das Objekt Mudygasse 1 schließt der Mudypark an, auch hier sind die Wege sanierungsbedürftig.

Besorgungen für den täglichen Bedarf sind zu Fuß leicht möglich, im Umkreis von bis zu maximal 600 m sind mehrere Supermärkte, ein Postamt und Apotheke zu finden sowie zwei Allgemeinmediziner mit Kassenvertrag

In Favoriten insgesamt sind weniger Kassenärzte angesiedelt als im Wiener Durchschnitt, und pro Praxis werden fast zehn mal so viele Patient*innen von einer Praxis betreut als in anderen Bezirken.

Die Gegend im unmittelbaren Umfeld der Mudygasse 1 ist keine Gegend, die zum Flanieren einlädt, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist wenig attraktiv.

Das Gebäude selbst ist mit seinem großen, ruhigen Innenhof gut angelegt und hat im Zuge der Sanierung viel Potenzial für altersgerechte, barrierearme (und teilweise barrierefreie) Adaptierungen, unter anderem aufgrund des derzeit hohen Leerstands.

4 Befragung der Bewohner*innen

4.1 Methode und Ablauf

Neben der baulichen Betrachtungsweise und Erfahrungsaustausch mit Expert*innen soll die Bewohner*innenbefragung konkrete Sichtweisen über die Lebenssituationen der Mieter*innen liefern, mit besonderem Augenmerk auf das Wohnen im Alter und Pflege.

Die Methodenwahl der Autor*innen fiel auf teilstrukturierte Interviews unter dem Einsatz eines Gesprächsleitfadens. Es handelt sich dabei um einen qualitativen Ansatz, bei dem es nicht darum geht, Rückschlüsse auf die gesamten Bewohner*innen der Mundygasse 1 zu ziehen. Das Ziel ist eine möglichst vielschichtige Betrachtung von z.B. Nutzungsverhalten in den Bereichen Wohnung, Wohnanlage und Grätzl sowie von sozialen Interaktionen.

Die Leitfadenentwicklung erfolgte im Zeitraum August bis September 2019 in einem mehrstufigen Verfahren, unter Rücksprache mit Wiener Wohnen Externes Soziales Management und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Round-Table Gesprächen.

Der Interviewleitfaden beinhaltet sechs Themenbereiche:

- 1) statistische Daten zu den Bewohner*innen
- 2) die Wohnqualität und Lieblingsorte
- 3) Kommunikation und Information
- 4) Nutzung der Wohnanlage
- 5) Mobilitätsradius/Nutzungsverhalten im Grätzl und
- 6) Zukunft: Wohnen im Alter und Pflege thematisiert.

4.1.1 Auswahl der Gesprächspartner*innen

In der Konzeption der Studie war vorgehesehen, dass im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung eine Informationsveranstaltung von Wiener Wohnen für Bewohner*innen der Mundygasse 1 stattfindet. Im Rahmen dieser Veranstaltung sollte es möglich sein, potenzielle Interviewpartner zu identifizieren und mit ihnen ins Gespräch zu kommen. Diese Veranstaltung hat nicht stattgefunden, auch keine schriftliche Vorinformation der Mieter*innen über die Studie.

Von Wiener Wohnen wurden allgemeine Daten über die Bewohner*innen zur Verfügung gestellt, aus Datenschutzgründen aber keine Zuordnung zu Stiegen oder Türnummern. Die Auswahl der Interviewpartner*innen erfolgte daher durch Kaltansprache, also durch Klingeln an den Wohnungstüren. Aus diesem Grund war die Vorauswahl der Personen nach demografischen Kriterien nicht möglich.

Die Interviewanbahnung wurde zu verschiedenen Wochentagen und Uhrzeiten durchgeführt.

In den meisten Fällen wurde bereits beim Erstkontakt das Gespräch geführt. In einigen Fällen wurde ein separater Termin vereinbart.

In Summe wurden im Oktober 2019 Interviews mit 13 Personen geführt.

Herausforderungen:

- Keine Vorinformation über die Stiege und Wohnungstüre der gewünschten Befragungsgruppe
- Es war schwierig, sich bemerkbar zu machen, da an vielen Wohnungstüren keine Klingel vorhanden ist. Nur durch Klopfen war es unklar, ob man gehört wird, besonders von den älteren Menschen.
- Angst vor dem Öffnen (mehrmals wurde nicht geöffnet trotz Anwesenheit bzw. in einigen Fällen trotz Termins). Erschwerend kam hinzu ein Rundschreiben von Wiener Wohnen, in dem vor Trickbetrügern gewarnt wurde.

4.2 Ergebnisse

Wie bereits erwähnt, kann auf Grund der Anzahl der befragten Personen kein repräsentativer Rückschluss auf die gesamte Mietergemeinschaft Mundygasse 1 erfolgen.

Aus qualitativen Interviews in anderen Bereichen⁵ lässt sich jedoch eine 5/80 Regel herleiten: nachdem 5 Personen in einem vergleichbaren Kontext und tiefgehend befragt wurden, kommen bereits 80 Prozent der Themen zur Sprache. Aus diesem Gesichtspunkt können in einigen Bereichen sehr wohl Tendenzen festgestellt werden.

4.2.1 Statistische Auswertung

In Summe wurden im Rahmen der Bewohner*innen-Befragung mit 13 Personen gesprochen. Die befragten Personen verteilen sich auf 7 von 8 Stiegen. In Stiege 3 konnten keine Gesprächspartner gefunden werden. Nachfolgend finden sich die Ergebnisse aus der deskriptiven Auswertung.

Geschlecht

Die Geschlechterverteilung ist nahezu ausgeglichen. Sechs befragte Personen waren Männer und sieben Frauen.

Alter

Min: 22 Jahre, Max: 94 Jahre

Median: 63 Jahre Standardabweichung: 16 Jahre

⁵ Quellen: Lewis, 1994; Nielsen & Landauer, 1993; Virzi, 1992; Lewis, Nielsen, Turner, 2006 - Determining Usability Test Sample Size, International Encyclopedia of Ergonomics and Human Factors, 2006, Second Edition, Volume 3, edited by Waldemar Karwowski, Boca Raton, FL: CRC Press

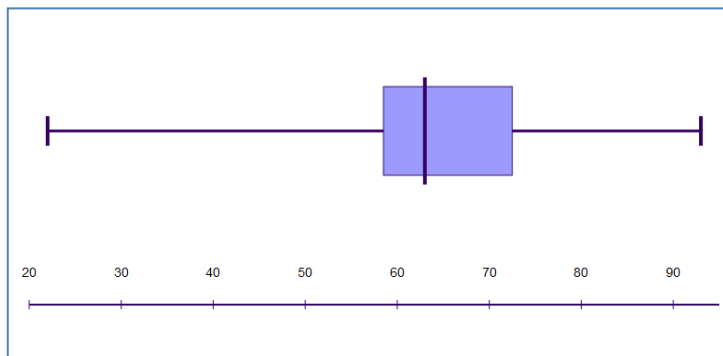


Abbildung 18: Altersverteilung der befragten Personen (Grafik: G. Schweidler)

Neben dem Alter wurde erfragt, ob die Person berufstätig ist oder sich bereits im Ruhestand befindet. Vier Interviewpartner gaben an, noch berufstätig zu sein. Die anderen neun Personen befanden sich bereits im Ruhestand.

Wohndauer

Bei der Wohndauer wurden große Unterschiede festgestellt. Über die Hälfte (7) der Interviewten leben bereits seit 10-20 Jahren in der Wohnanlage. Darüber hinaus leben einzelne Personen bereits sehr lange (über 30 bzw. über 50 Jahre in der Anlage. Einige Personen leben erst 4 bzw. 7 Jahre, also relativ kurz, in der Mundygasse 1. Die Durchschnittliche Wohndauer (hier Median) bei den befragten Personen in der Mundygasse 1 liegt bei 17 Jahren.

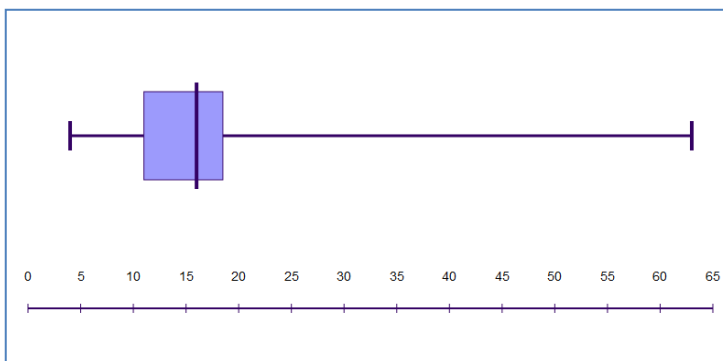


Abbildung 19: Verteilung der Wohndauer der befragten Personen (Grafik: G. Schweidler)

Wohnungsgröße und Kategorie

Acht der befragten Bewohner*innen wohnen in einer Kleinstwohnung mit einer Größe zwischen 30 und 46 m². Der Median liegt bei 35 m².

Drei Personen leben in einer wesentlich größeren Wohnung mit über 70 m².

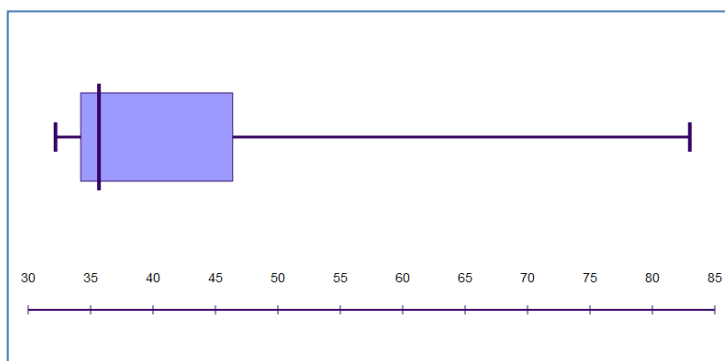


Abbildung 20: Verteilung Wohnungsgröße der befragten Personen
(Grafik: G. Schweidler)

Wohnungen werden in Österreich, je nach Ausstattung, in vier Kategorien (A, B, C oder D) unterteilt. Die genaue Unterscheidung findet sich in § 15a Mietrechtsgesetz. Grundsätzlich ist der Mietpreis von Wohnungen der Kategorie A am höchsten und der von D am niedrigsten. Allerdings entspricht die vertragliche Wohnungskategorie nicht zwingend auch dem tatsächlichen Zustand der Wohnung. In der Befragung konnte festgestellt werden, dass Bewohner*innen, die ihre Wohnung in Eigeneleistung aufgewertet haben (z.B. Bad- oder Heizungseinbau), mietvertraglich in einer niedrigeren Wohnungskategorie geblieben sind.

Bei der Befragung ergab sich folgende Verteilung der Wohnungskategorie:

Kategorie	Wohnungsanzahl	Prozentsatz (n=12)
A	7	58,3%
B	1	8,3%
C	4	33,3%
Keine Angabe	1	

Haushaltsgröße

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die sozialen Lebensverhältnisse der befragten Bewohner*innen: die Mehrheit der Befragten nutzt Ihre Wohnung als Single.

Haushaltsgröße	Anzahl der Personen	Prozentsatz (n=13)
Single	8	62%
Mit Partner*in	2	15%
Mit Partner* und/oder Kinder(n)	3	23%

Körperliche Beeinträchtigung von im Haushalt lebenden Personen

Als abschließende Frage zum statistischen Teil wurden die Bewohner*innen zu möglichen Beeinträchtigungen im Alltag befragt. In den meisten Fällen bezog sich die Frage direkt auf die Person aufgrund der vielen Single-Haushalte. In Summe gaben vier von 13 Personen von sich selbst an, im Alltag körperlich beeinträchtigt zu sein. Die anderen Personen gaben an, keine körperlichen Beeinträchtigungen im Alltag zu erleben. Interessanterweise wurden im Verlauf des weiteren Gespräches auch bei Personen, die eine Beeinträchtigung verneinten, Erkrankungen genannt. Vier Personen berichteten von Lungenerkrankungen bzw. Herz- und Magenoperationen bei Ihnen persönlich oder bei einer Person im gemeinsamen Haushalt. Ein Teil dieser Diskrepanz könnte mit sprachlichen Barrieren erklärt werden. Zum anderen scheint die Selbsteinschätzung von einer Betrachtung von außen durch einen Dritten deutlich abzuweichen. Zählt man nun alle Angaben zur körperlichen Beeinträchtigung und die nachgenannte Erkrankung zusammen, so stellt man fest, dass es sich um die Mehrheit der Befragten handelt.

Körperliche Beeinträchtigung	Anzahl der Personen	Prozentsatz (n=13)
ja	4	31%
Nein aber dennoch Nennung von Krankheiten	4	31%
Summe	8	62%

4.2.2 Wohnqualität Wohnung und „Grätzl“

Als thematische Einstiegsfrage wurden die Personen nach ihren Lieblingsorten in der Wohnung und in der unmittelbaren Umgebung bzw. im Grätzl/Wohnumgebung befragt.

„Die ganze Wohnung ist mein Lieblingsort“.

Als häufigste Antwort (4) wurden das Wohnzimmer bzw. die Wohnküche genannt. In einigen Gesprächen wurde auch noch spezifischer geantwortet, zum Beispiel „Couch“, „Fernseher“ bzw. mit „Schreibtisch/Arbeitsplatz“, die sich alle ebenfalls im Wohnzimmer befinden.

Drei Interviewte gaben sogar die gesamte Wohnung als ihren Lieblingsort an. Dabei handelte es sich nicht nur um Bewohner*innen von Einzimmerwohnungen. Für einige Andere spielte das Badezimmer bzw. der zusätzlich angemietete Hobbyraum eine wichtige Rolle.

In der Umgebung wurden von drei Bewohner*innen das Erholungsgebiet Oberlaa und Laaerberg, von zwei Personen der Reumannplatz als Lieblingsort genannt. Für jeweils

eine Person sind der Helmut Zilk Park, der Wienerberg (weiter entfernt), die Favoritenstraße und der Hauptbahnhof ein Lieblingsort.

Interessant ist, dass alle Befragten einen Teil bzw. die gesamte Wohnung als Lieblingsort definiert haben, aber deutlich weniger einen Ort in der unmittelbaren Umgebung nennen konnten.

Eine Erklärung dafür könnte in der Wohnzufriedenheit zu finden sein. Diese fiel in den Gesprächen unterschiedlich aus. Lag der Wohnblock Mundygasse 1, bzw. die eigene Stiege bzw. Wohnung im Fokus der Frage, so war die Antwort deutlich positiver als dann, wenn dieselbe Frage mit Fokus auf das gesamte Grätzl gestellt wurde. Die Antworten der Bewohner*innen lassen den Schluss zu, dass die allgemeine Migration und im speziellen die Migrationsentwicklungen der letzten Jahrzehnte im Bezirk dafür verantwortlich sind.

Hier einige Aussagen der Bewohner*innen, die deren unterschiedliche Erfahrungen widerspiegeln:

„Man muss ja hier wohnen, was anderes kann ich mir nicht leisten“

Diese Anmerkung ist eine Anspielung auf 1) Die maximale Anzahl an Wohnungsabsagen im Rahmen des Bewerbungsprozesses um die Wohnung und 2) auf die Leistbarkeit der Gemeindewohnungen im Vergleich zum freien Markt.

„Im Grätzl hat sich viel verändert, z.B. von den Bewohnern“,
meint ein langjähriger Bewohner.

„Ich bin nur noch in der Wohnung oder außerhalb vom 10. Bezirk“
meint ein sehr langjähriger Bewohner.

„Das Grätzl ist nicht Österreich“
kommt von kurz- und langjährigen Bewohner*innen.

„Ich habe bisher nur gute Erfahrungen gemacht“
meint eine langjährige Bewohnerin.

Für vier Bewohner*innen spielt der Innenhof eine wichtige Rolle. Zum einen gibt es einen sicheren Spielplatz für die Kinder von zwei Bewohner*innen. Zwei weitere kümmern sich um einige Blumen und genießen im Sommer häufig die Parkbank.

Aus den Gesprächen mit den Bewohner*innen gab es zahlreiche Rückmeldungen zu positiven und negativen Aspekten zu der Wohnanlage, die hier komprimiert und sortiert zusammengefasst sind.

Einleitend kann festgestellt werden, dass die Anzahl der positiven Aspekte in Relation zu den negativen Antworten eher zurückhalten ausfiel.

Positive Aspekte

- Gute Nachbarschaft in der Stiege und Wohnanlage (2) (Anmerkung: beim Thema Soziale Kontakte erwähnen 8 Personen die gute Nachbarschaft!)
- Ruhiger Innenhof (1)
- Sicherer Spielplatz im Innenhof (2)
- Wohnanlage ist sehr sicher zumindest am Tag (1)
- Ausreichend Parkplätze seit es Parkpickerl für die Bewohner*innen gibt (2)
- Gute Verkehrsanbindung (1)

Die positiven Eigenschaften können auch als Stärken der Wohnanlage gesehen werden, die im Rahmen der Sanierungsplanung genutzt und ausgebaut werden könnten. Vor allem die „gute Nachbarschaft“ innerhalb der einzelnen Stiegen könnte eine gute Ausgangslage für die Gemeinschaftsentwicklung in der Wohnanlage darstellen. Ebenfalls ein Ansatzpunkt wäre der Innenhof durch seinen Spielplatz und seine überwiegend „ruhige Nutzung“.

Negative Aspekte

Die negativen Punkte wurden unterteilt in solche, die in der Sanierung ohnehin aufgegriffen werden, andere Nennungen und solche, die das Zusammenleben betreffen.

Negative Aspekte, die mit der Sanierung behoben oder verbessert werden

- Stiegenhäuser unansehnlich und abschreckend (3)
- Schlechte Beleuchtung (speziell von den Zugängen der Wohnanlage bis zu den einzelnen Stiegen) (3)
- Eingangssituation Stiegenhaus schwierig mit Behinderung (3)
- Dämmung: Wohnung ist in Übergangszeiten bereits schnell kalt DG schnell überhitzt (Klimageräte notwendig) (2)
- Kein Abstellplatz für Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen (2)
- Fenster und Türen: Undicht und Lärm straßenseitig (2)
- Türe (Stiege 1) defekt
- Eingangssituation in Stiege 7 potenziell gefährlich, nicht alters- und kindergerecht (1)
- Aufzug (Stiege 8) störungsanfällig (1) „Türe schließt nicht richtig und kann dann nicht mehr gerufen werden“).

Andere negative Nennungen zum Gebäude und Wohnen

- Zu wenig Sitzmöglichkeiten im Hof (3)
- Keine Tore zur Wohnanlage (2)

- Keine Gartengestaltung (1)
- Aufzug zu klein (1) („*könnte größer sein, z.B. für Kinderwagen*“)
- Schneeräumung erst am Vormittag, nicht gleich in der Früh (1)
- Probleme bei der Postzustellung (Doppeladresse) (1)
- Badezimmer: Dusche kann mit Rollstuhl nicht genutzt werden (1)

Negative Aspekte, die das Zusammenleben betreffen

- Am Abend immer wieder (potenziell-) kriminelle Vorfälle im Mundypark (4)
- Unsicherheitsgefühl im Zusammenhang mit Migrationsthematik (4)
- Sperrmüllablagerungen, Hundekot im Innenhof, Taubenfüttern (3)

Die Gespräche lieferten zahlreiche, zum Teil sehr konkrete Problemstellungen. Einige dieser Aspekte werden von der Sanierung aufgegriffen, andere wurden im Rahmen der baulichen Analyse nach Design for All-Kriterien untersucht. Es bestätigt den Design for All-Ansatz, dass die Bewohner*innen sich genau solche Verbesserungen wünschen.

Zum Beispiel:

Die **Eingangssituationen**. So wurde z.B. rückgemeldet, dass sich die Türe zu Stiege 7 oft nicht schließen lässt und daher unbefugte Personen leicht Zugang haben, dass die Türöffnung nach innen in Stiege 7 gefährlich ist, und dass es für Personen mit körperlichen Einschränkungen sehr schwierig ist, die Türe zu öffnen und in das Stiegenhaus zu gelangen. Genau das konnten die Autor*innen mehrmals selbst beobachten, vor allem die vorgelegte Stufe hofseitig und das Öffnen der Türe bereitet für Personen im Rollstuhl erhebliche Schwierigkeiten.

Über zu wenig Platz bzw. Abstellmöglichkeiten klagten vor allem Bewohner*innen mit Kleinkindern und Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Für Rollstühle, besonders auch E-Rollstühle und Kinderwagen gäbe es keinen Platz und sie müssten diese mit in die Wohnungen nehmen. Für einen E-Rollstuhl wäre aktuell nur ein Platzieren vor der Stiege außen (da Stufe) möglich. Diese Option wurde jedoch als sehr unsicher empfunden.

Der **Innenhof** ist ebenfalls ein Thema, das bewegt. In unterschiedlichen Zusammenhängen wurde er mehrmals erwähnt: von Gartengestaltung über Sitzbänke bis hin zum Taubenfüttern.

„Der Spielplatz (im Hof) wird regelmäßig erneuert, für die Hofgestaltung gibt es kein Geld.“

Eine Person hat erzählt, dass die Sitzmöglichkeiten in der Vergangenheit aufgrund von „Vorfällen“ im Zusammenhang mit dem Mundypark reduziert wurden. Jugendliche, die nicht in der Anlage wohnen, sollen sich in den Abend- und Nachtstunden im Innenhof aufgehalten haben. Sie waren laut und haben Glasscherben hinterlassen. Es wurde auch

von einem Verdrängungseffekt berichtet, verursacht durch polizeiliche Maßnahmen im MundyPark. Jugendliche sind vor der Polizeikontrolle in den Innenhof geflüchtet.

Als weitere Anmerkung zum Innenhof wurde die mangelnde Beleuchtung von den beiden Zugängen der Wohnanlage bis hin zu den einzelnen Stiegen genannt. Ein Bewohner meinte, dass die schlechte Beleuchtung teilweise auch mit der Zeitprogrammierung zusammenhänge. Von Teilen der Bewohner*innen besteht der Wunsch nach einer Absperrung der beiden Zugänge zur Wohnanlage, um sich gegen „Vorfälle“ aus dem öffentlichen Bereich (siehe unten MundyPark) abzusichern.

Wenn die Schneeräumung zu spät kommt, dann ist das ein Problem für eine ältere Person, die an Asthma leidet. Gehen ist für sie entsprechend anstrengend.

„Die kommen manchmal erst am späteren Vormittag, da kann ich meine Termine schwer wahrnehmen“

Im Rahmen einiger Interviews wurde die konkrete **Badezimmersituation** besprochen und in Augenschein genommen. Erwartungsgemäß haben vor allem Menschen mit einer relativ hohen körperlichen Beeinträchtigung Probleme mit der Duschsituation. Ein Bewohner berichtete, dass er sich lediglich mit einem Waschlappen waschen könne, da er die Dusche nicht mehr nutzen kann.

Einige Impressionen aus den Badezimmern der Bewohner*innen haben wir auf der nächsten Seite zusammengestellt.



Abbildung 21: Impressionen Bad/WC Wohnungskategorie A (Fotos G. Schweidler)



Abbildung 22: Impressionen Badenischen Kategorie C (Fotos G. Schweidler)

Zufriedenheit

Interessant ist, dass trotz der zahlreichen kritischen Anmerkungen ein positives Stimmungsbild herrscht. Alle befragten Bewohner*innen gaben an, grundsätzlich gerne hier zu wohnen.

4.2.3 Soziale Kontakte und Interaktion

Im Rahmen der Gespräche wurden die Bewohner*innen auch zu Ihren Sozialkontakten befragt. Im Fokus stand das Besuchsverhalten. Damit ist gemeint, welche Personen zu Besuch kommen und welche besucht werden. Soziale Interaktionen per Telefon, Chat, Email, etc. wurden nicht erhoben.

Beim Besuchsverhalten konnten große Unterschiede festgestellt werden. So gibt es Personen, die über ein breites Netzwerk verfügen. Dazu gehören neben Familie und Freunden auch zahlreiche gute nachbarschaftliche Beziehungen. Diese Personen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie sowohl Besuche nach außen wahrnehmen als auch Besuche empfangen.

Das klingt vielleicht auf den ersten Blick banal, allerdings geben einige Personen (4) an, lediglich Besuche außerhalb der eigenen Wohnung zu machen und fast nie selbst Besuch zu empfangen.

Von acht Bewohner*innen wurde aktiv auf die gute Nachbarschaft, speziell in der eigenen Stiege, hingewiesen. Diese Bewohner*innen sagen: „*Ich kenne in meiner Stiege alle Bewohner*“ „*man plaudert nett*“, „*ich habe einige Freunde in der Anlage*“. Andere (2) berichten von kaum vorhandener Interaktion mit den Nachbarn: „*man grüßt sich nicht mal*“ bzw. „*Man grüßt sich, mehr aber nicht*“.

Als Ansprechpartner im Falle von Problemen im Haus z.B. mit Heizung oder Aufzug wird von einigen Bewohner*innen Wiener Wohnen genannt. Einzelne Bewohner geben an, kleinere Probleme z.B. mit dem Kühlschrank selbst zu lösen oder Fachfirmen zu beauftragen. Bei Lärmbelästigung, z.B. vom Mundypark wendet man sich eher an die Polizei.

Eine spezielle Rückmeldung bezog sich auf die Hausanschlagstafel, die „*ausschließlich auf Deutsch behangen wird, was in der Anlage sicher viele nicht ausreichend verstehen*“. Dieser Hinweis sollte überprüft werden und ggf. die Möglichkeit der mehrsprachigen Information geprüft wird, besonders dann, wenn größere Veränderungen oder Störungen ins Haus stehen, wie bei einer Sanierung.

Auffällig waren zwei Bewohner*innen, die über kaum bis keine Sozialkontakte in ihrem räumlichen Umfeld berichteten. In beiden Fällen meistern die Personen ihr Leben, trotz Erkrankungen bzw. Behinderung selbstständig und sehen selbst keine Notwendigkeit für Unterstützung im Alltag. Das Lebensmotto, das genannt wird, ist „alles ist gut“, auch wenn aus Sicht der Autor*innen ein zumindest temporärer Unterstützungsbedarf bzw. Bedarf der baulichen Anpassung z.B. im Badezimmer/WC gegeben wäre.

4.2.4 Nutzungsverhalten Wohnanlage und nahegelegene Parks

In den folgenden Unterpunkten wird das festgestellte Nutzungsverhalten der Bewohner*innen in der Wohnanlage (Zugang Wohnanlage, Innenhof, Waschküchen, Aufzug und andere Stiegen) sowie MundyPark und Helmut Zilk Park besprochen.

Zugang Wohnanlage

Die Wohnanlage Mundygasse kann über zwei Eingänge erreicht werden. Zum einen von der Mundygasse und zum anderen von der Steudelgasse. Tendenziell wird von den Bewohner*innen der Eingang über die Steudelgasse bevorzugt. Als Grund dafür wurden die „(potenziell-) kriminellen“ Vorkommnisse im MundyPark (siehe unten MundyPark) genannt, vor allem abends. Allerdings spielt auch die geografische Lage des Eingangs Steudelgasse eine Rolle. Von diesem gelangt man deutlich schneller zur Straßenbahnstation der Linien 11 und 6. Eine echte, aktive Vermeidung des Eingangs Mundygasse konnte nicht festgestellt werden (hier ist gemeint die bewusste Wahl des längeren Wegs zu einem Zielort z.B. Einkauf Lidl oder Interspar).

Innenhof

Aktuell gaben vier befragte Personen an, den Innenhof regelmäßig zu nutzen. Für diese Befragten ist vor allem der „Kinderspielfeld“ bzw. das „Sonnenbaden“ und das „Gärtnern“ Motivation. Sechs Personen gaben an, den Innenhof aktuell nicht speziell zu nutzen, da sie entweder einen Hund haben und eine Hundezone aufsuchen möchten oder den Innenhof als „wenig einladend (keine Sitzmöglichkeiten und Tische, nur Spielfeld, keine Gartenpflege)“ empfinden. Auch, dass man von vielen Wohnungen unter Beobachtung genommen werden könnte, wurde als Grund für die Nichtnutzung genannt. Eine Bewohnerin machte den Vorschlag, die Schaukel so auszuführen, dass sie auch für Kleinkinder zu benutzen ist („Gurt“).

Waschküchen und andere Stiegen

Vier Personen gaben an, die Waschküchen zu nutzen. Da diese laut Auskunft der Bewohner*innen nur in drei Stiegen liegen, muss zwangsläufig von einigen Nutzer*innen eine andere Stiege aufgesucht werden. Ansonsten gab es kaum Berührungspunkte mit anderen Stiegen. Allerdings gaben einige Befragte an, Familienmitglieder oder Freund*innen in anderen Stiegen zu haben.

Aufzug

Die Nutzung der Aufzugsanlagen erfolgt sehr unterschiedlich. Personen mit körperlicher Beeinträchtigung (Behinderung) oder chronischen Erkrankungen (Asthma, Herzinsuffizienz, etc.) sind darauf angewiesen. Zum Teil sind sie sogar aus diesem Grund in diese Wohnanlage umgezogen. Personen, die in den unteren Stockwerken wohnen, nutzen erwartungsgemäß den Aufzug seltener oder gar nicht.

Mundypark

Lediglich zwei Personen gaben an, sich im Mundypark aufzuhalten. Zum einen, um den Kontakt zur Jugend zu halten und ins Gespräch zu kommen. Zum anderen, um dem Hund etwas Auslauf zu geben. Im Gegensatz zu den zwei positiven Rückmeldungen zum Mundypark gaben nahezu alle anderen Bewohner*innen an, den Mundypark zu meiden bzw. sogar zu umgehen. In den meisten Fällen spielt das subjektive Sicherheitsgefühl eine wichtige Rolle. Vom „Grätzlpolizisten“ wurde über eine vermehrte Kontrolldichte, Anhaltungen und Einsätze im Bereich Mundypark berichtet.

Helmut Zilk Park

Die Wahrnehmung des relativ neuen Helmut Zilk Parks fällt überraschend aus. Nur vier Personen gaben an, diesen Ort zu kennen und regelmäßig zu nutzen. Positiv wird von ihnen der Motorikpark und das „*Spielangebot für die Enkelkinder*“ genannt. Die Mehrheit der Befragten nutzen den Helmut Zilk Park nicht oder sie kennen ihn gar nicht. Bewohner*innen mit Hunden gaben beispielsweise ein „*zu geringes Angebot, für zu viele Hunde*“ an. Bewohner*innen mit Kindern lassen Ihre Kinder lieber in der Anlage spielen oder nehmen längere Wege in Kauf, zum Beispiel bis zum Laaerberg.

4.2.5 Mobilitätswert, Nutzungsverhalten im Grätzl

Auch die Nutzung von Infrastruktur und Angeboten in der unmittelbaren Umgebung wurde besprochen. Ziel war es, einen Einblick in die Nutzungsgewohnheiten zu erhalten, bzw. den Bewegungsradius besser zu verstehen.

Der Mobilitätswert zeigt die verschiedenen Ziele und Wege der Bewohner*innen. Im Fokus liegen die regelmäßigen Wege wie Einkaufen, Arztbesuche, Sport, Freizeitaktivitäten und Kultur.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die kumulierten, vorrangig fußläufigen, Wegstrecken bzw. die Zielorte der befragten Bewohner*innen. Die unterschiedlichen Farben zeigen den Anteil an Bewohner*innen, die diese Wege nutzten. Gelbe Strecken werden von wenigen Personen genutzt, rote Bereiche von sehr vielen. Dazwischen liegen orangene Zonen diese werden von rund der Hälfte der Befragten genutzt. Die nicht farblich markierten Wege können nicht weiter bewertet werden, da dazu keine Angaben gemacht wurden.

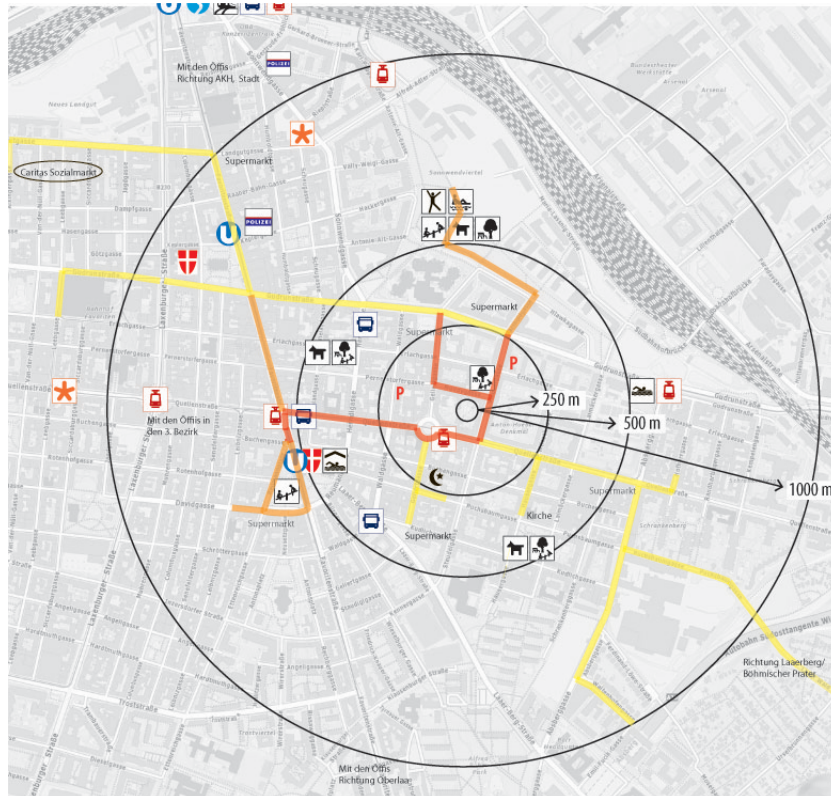


Abbildung 23: Mobilitätsprofil der Bewohner*innen – rot = wird von vielen der Befragten genutzt, orange = die Hälfte, gelb = wenige (Grafik: G. Schweidler)

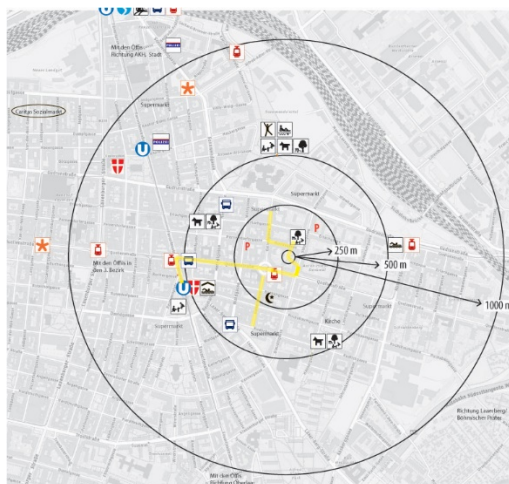


Abbildung 25: Beispiel für einen engen Mobilitätsradius (Grafik: G. Schweidler)

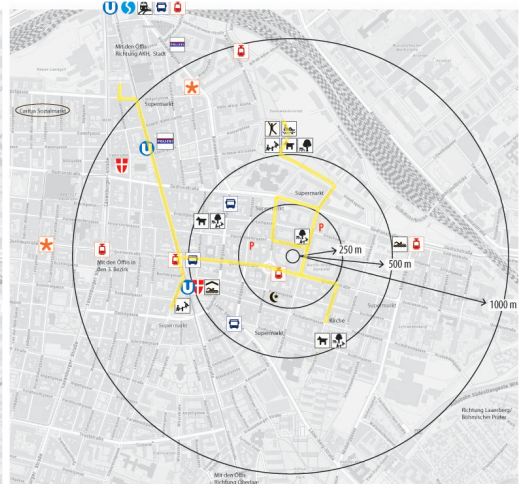


Abbildung 24: Beispiel für einen weiten Mobilitätsradius (Grafik: G. Schweidler)

In den Gesprächen wurde klar, dass ein Großteil der Wege über die Lage der Supermärkte erklärbar ist. Im speziellen sind es Diskonter, die von den Bewohner*innen bevorzugt werden. In vielen Fällen wurde dies proaktiv (ohne Nachfrage durch die Autor*innen) mit dem geringen Einkommen begründet. Eine

Person wies auf einen Sozialmarkt der Caritas in der Alxingergasse hin, der für sie trotz relativ weiten Weges (1700 m) eine wöchentliche günstige Einkaufsmöglichkeit bietet.

Ein weiterer Faktor für viele Wege sind Berufstätigkeit bzw. die Betreuung von Enkelkindern oder andere Besuche. Dabei spielen die öffentlichen Verkehrsmittel eine wichtige Rolle. Im Besonderen die Straßenbahnhaltestelle Gellertplatz der Linien 6 und 11 sowie die U1 Station Reumannplatz als Anbindung an die Stadt.

Sechs Personen geben an, das Grätzl aus den oben genannten Gründen regelmäßig zu verlassen. Vier Personen überwiegend mit Öffis, eine Person mit Auto bzw. Motorrad und eine Person sowohl als auch. Das legt den Umkehrschluss nahe, dass einige Personen sehr auf Ihre Wohnung bzw. auf die unmittelbare Umgebung fokussiert sind. Aus den Gesprächen entnehmen wir, dass vor allem Pflegebedürftigkeit, Behinderung und wenige Sozialkontakte dafür verantwortlich sind.

Gesundheit, Erholung

Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte, Spitäler und Apotheken spielen für Personen mit chronischen Erkrankungen bzw. Menschen mit Behinderungen eine bedeutende Rolle. Sechs Bewohner*innen nutzen (Fach-) Ärzte direkt in der Umgebung z.B. rund um den Reumannplatz und Favoritenstraße. Andere (4) wiederum fahren in andere Bezirke z.B. in den 3. oder 9.

Parkanlagen und Naherholungsgebiete werden vor allem mit Kindern bzw. Enkelkindern angesteuert, oder auch von Hundebesitzer*innen. Die Befragungen machte deutlich, dass Personen mit Hund einen wesentlich größeren Mobilitätsradius nutzen. Sie gehen zum Teil sehr weite Strecken, wie zum Laaerberg, regelmäßig zu Fuß.

Einkaufen

Die Wiener Einkaufsstraße Favoritenstraße ist nur für fünf der Befragten ein Anziehungspunkt. Es zeigen sich zwei konträre Muster. Die einen lieben das „Shoppen“, Schaufenster bummeln und unter Menschen zu sein. Für die anderen ist vor allem der viele Trubel nichts. Das reflektiert auch die unterschiedlichen Haltungen zur Migration im Bezirk, die bereits weiter oben diskutiert wurden. Für die Personen, die weniger gut mit der Migrationsproblematik zurechtkommen, ist die Favoritenstraße auch nicht Teil des Mobilitätsprofils.

Sport und Kultur

Sport und Kultur spielen bei den Befragten keine aktive Rolle. Somit beeinflussen entsprechende Einrichtungen in der Umgebung ihr Mobilitätsverhalten nicht. Lediglich einer Person gab an, den Motorikpark im Helmut Zilk Park zu nutzen. Eine andere Person gab ein Fitnesscenter in der Favoritenstraße an.

Die Frage ist, ob nicht bereits Aktivitäten, die Bewohner*innen angeben, wie „Gassi gehen“ mit dem Hund, „Shoppen“ oder „Spazieren“ bereits als Bewegungsprogramm gewertet werden könnten.

Religiöse Einrichtungen

Wege zu religiösen Einrichtungen wurden nur in einem Gespräch angegeben. Somit spielen für die befragten Bewohner*innen Einrichtungen wie Kirche, Moscheen etc. tendenziell keine große Rolle.

4.2.6 Zukunftsperspektive Wohnen im Alter und Pflege

Als letzter Abschnitt des Gesprächs wurde der Fokus auf die Zukunft gelegt. Im speziellen auf die persönlichen Pläne der Bewohner*innen bezüglich Wohnen im Alter und der damit eventuell notwendigen Pflegesituation.

Zu Beginn ist es wichtig anzumerken, dass die Befragten, obwohl die meisten Gespräche bis zu diesem Punkt äußerst angeregt verliefen, bei den Fragen zu Wohnen im Alter, Pflege und Unterstützungsbedarf etwas überfordert schienen bzw. die Antworten kamen nur zögerlich.

Dieser Umstand könnte ein Indiz dafür sein, dass sich Teile der Bewohner*innen mit diesem Thema eher ungern befassen oder sich damit noch kaum beschäftigt haben, das bestätigt somit die Erfahrungen von Betreuungsorganisationen.

Es gibt bereits mehrere Personen mit Pflegebedarf in der Wohnanlage. Sie werden von Angehörigen gepflegt und können die Wohnung kaum verlassen (Stiegen mit Lift im Halbstock).

Hingegen haben sich zwei interviewte Personen bereits vor einigen Jahren aus gesundheitlichen Gründen bzw. wegen einer Behinderung um einen Wohnungstausch bemüht. Aus diesem Grund wohnen sie in der Mundygasse auf einer der Stiegen mit einem, zwischen EG und der Wohnung stufenlos erreichbaren Lift. Für eine der beiden Personen wäre es dringend notwendig, Maßnahmen hinsichtlich der Barrierefreiheit im Badezimmer zu setzen.

Zwei Bewohner*innen gaben an, in Ihrer Wohnung bleiben zu wollen, ohne sich jedoch konkrete Gedanken über eine mögliche Pflegesituation im Alter gemacht zu haben. Für zwei weitere Personen ist das Pflegeszenario grundsätzlich kein Thema. Sie gehen davon aus, ohnedies bis zuletzt aktiv zu sein und gar nicht in eine Pflegesituation zu kommen. Die entsprechenden Kommentare lauten:

„ich will kein Pflegefall werden“ bzw.

„bei uns in der Familie sind die Alten immer aktiv bzw. tot gewesen“

Eine weitere Person im jungen Alter von <25 hat sich – nicht überraschend – noch keine Gedanken darüber gemacht.

Überlegungen zu Wohnen im Alter und Pflege	Anzahl der Personen (n=12)
Bewusst (auf Grund von Behinderung, etc.) eingezogen	2
Pflegesituation bereits eingetreten	1
Einzelne Überlegungen getroffen	4
Summe (darüber nachgedacht)	7
„Werde in keine Pflegesituation kommen“	2
Keine Gedanken gemacht (Befragte <25 Jahre)	1
Keine Gedanken gemacht (älter)	2
Summe (nicht darüber nachgedacht)	5

Zusammenfassung der konkreten Pläne/Gedanken:

1. Umzug in ein kleines Haus bzw. ins Ausland/Geburtsland (2)
2. Bauliche Maßnahmen: Treppenlift für Halbstockproblematik, Badezimmer Anpassungen (Dusche mit Stufe ist ein Problem), Platz für Rollstuhl, etc. (2)
3. Pflegeeinrichtung wird nicht als wirkliche Option gesehen (2)
„Pflegeheim wird von Kindern empfohlen, es sollte auch in deren Nähe liegen, damit sie mich besuchen kommen. Ich selber kann es mir nicht vorstellen, es müsste schon gemütlich sein“
4. Pflege bzw. Unterstützung durch Angehörige (1)
5. Patientenverfügung (1)
6. Externe Haushaltshilfe und bei Bedarf weitere Unterstützungsleistungen (1)

Auffällig ist, dass zwar in Summe die Bandbreite der Maßnahmen sehr weit gefasst ist, aber kaum eine Person sowohl pflegerische als auch bauliche Maßnahmen nennt. Fast in jedem Fall liegt der Fokus nur auf einzelnen Aspekten.

Auch die gesamte Anzahl (9) an Nennung durch die befragten Bewohner*innen ist relativ gering.

4.3 Fazit der Befragungen

Die Bewohner*innen Befragung zeigten deutlich, dass körperliche Beeinträchtigungen bzw. Erkrankungen ein Thema sind, wenn es um's Wohnen geht. Wir haben Personen mit Pflege- bzw. Unterstützungsbedarf angetroffen sowie Personen, die bereits aus körperlichen Gründen in die Wohnanlage umgezogen sind.

Die Gespräche lieferten zahlreiche, zum Teil sehr konkrete, Problemstellungen aus dem Alltag der Bewohner*innen. Einige dieser Aspekte werden von der bevorstehenden Sanierung aufgegriffen, andere wurden parallel zur Befragung im Rahmen der baulichen Analyse nach Design for All-Kriterien identifiziert. Es bestätigt den Design for All-Ansatz, dass Bewohner*innen sich genau solche Verbesserungen wünschen. Die konkreten Verbesserungsvorschläge finden sich in Kapitel 5 .

Die Gespräche lieferten einige Hinweise, welche Punkte eine etwaige Kommunikationsstrategie ansprechen könnte:

Mit dem nochmaligen Blick auf die positive Ressource des Innenhofs, wäre es sinnvoll, den Wunsch der Bewohner*innen nach Zugangsbeschränkung zum Innenhof mit ihnen zu besprechen, auf die teilweise nachvollziehbaren Sorgen einzugehen.

Eine spezielle Rückmeldung bezog sich auf die Hausanschlagstafel, die „ausschließlich auf Deutsch behangen wird, was in der Anlage sicher viele nicht ausreichend verstehen“. Ob das ein breiteres Anliegen ist, müsste überprüft werden. Wenn ja, dann kann eine Kommunikationsstrategie dieses Anliegen aufgreifen, besonders dann, wenn größere Veränderungen oder Störungen ins Haus stehen, wie bei einer Sanierung.

Aus Sicht der Autor*innen sollte über eine bessere Anbindung der Steudlgasse an den Helmut Zilk Park nachgedacht werden (siehe „grüne Spange“ Kapitel 5.1.1), denn der Park ist eine starke Ressource als Naherholungsbereich. Er wäre zu Fuß (350 m) relativ leicht erreichbar und eine gesundheitsfördernde Wirkung entfalten – wenn der Park bekannt und der Fußweg dorthin entsprechend attraktiv ist.

Das Nutzungsverhalten der Bewohner*innen im Grätzl und der Bewegungsradius der Personen stellen sich als sehr unterschiedlich dar, je nach Umfang des sozialen Netzwerks (Besuche tätigen), ob man mit dem Hund Gassi geht, körperlicher Verfassung, aber auch die Haltungen zur Migration, die Menschen bestimmte Wege und Gegenden meiden lässt.

Hinsichtlich Wohnen und Pflege im Alter haben sich bereits einige Bewohner*innen Gedanken gemacht. Allerdings handelt es sich oft nur um Einzelmaßnahmen bzw. stammen sie von Personen, die sich bereits in einer Pflegesituation befinden bzw. die aus körperlichen Gründen umgezogen sind.

Hier scheint es notwendig zu sein, noch stärker Bewusstseinsbildung zu betreiben und die vorhandenen Unterstützungsmöglichkeiten in den Bereichen Heimhilfe, Pflege, bauliche Maßnahmen (Barrierefreiheit) und Förderungen auf weiteren Kommunikationswegen niederschwellig zu bewerben. Mögliche Kommunikationswege könnten Aktionstage im Grätzl bzw. spezielle Postaussendungen oder der Hausanschlag sein.

5 Empfehlungen und Maßnahmen Mundygasse 1

5.1 Umgebung

Im Objekt Mundygasse 1 sind sonnenbestrahlte Fassadenflächen und eine nahezu 100%ige Bodenversiegelung der angrenzenden Straßenzüge Schuld daran, dass sich Wohnungen extrem stark überhitzen können und die Belastung besonders für ältere Personen groß ist. Eine thermische Sanierung des Gebäudes bringt zwar Verbesserung, löst aber das Problem nicht alleine. Es sind zusätzliche Maßnahmen notwendig, um die Umgebung gegen Überwärmung zu schützen.

Es bieten sich folgende Lösungsmöglichkeiten an:

5.1.1 Durchlüftung der Straßenzüge zwischen Helmut Zilk-Park und den angrenzenden Straßenzügen

Dazu wäre der Rückbau von Teilbereichen der Straße notwendig. Dadurch könnten zusätzliche Grünflächen angelegt werden, die das Mikroklima maßgeblich beeinflussen. Raum für Kommunikation und Freizeit könnte zusätzlich geschaffen werden. Die fußgängerfreundliche Achse zur neuen Straßenbahnstation im Sonnwendviertel wäre für alle attraktiver. Diese grüne Spange würde die Wohnhausanlage mit dem neuen Sonnwendviertel verbinden.

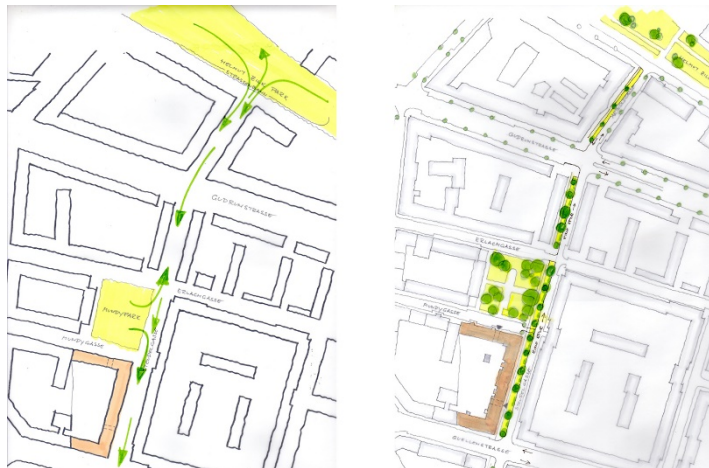


Abbildung 26: Rückbau eines Fahrstreifens und thermische Durchlüftung (Skizze und Idee von Team Spitaler)

5.1.2 Fassadenbegrünung

Derzeit sind große Fassadenflächen der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Die dahinterliegenden Räume erwärmen sich daher sehr stark. Die extrem hohen Temperaturen führen zu einer starken Belastung des Herz-Kreislaufsystems der Bewohner*innen. Besonders ältere und kranke Personen sind davon sehr stark betroffen. In den letzten Jahren wurde in europäischen Städten sehr viel mit Fassadenbegrünungen experimentiert. 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.

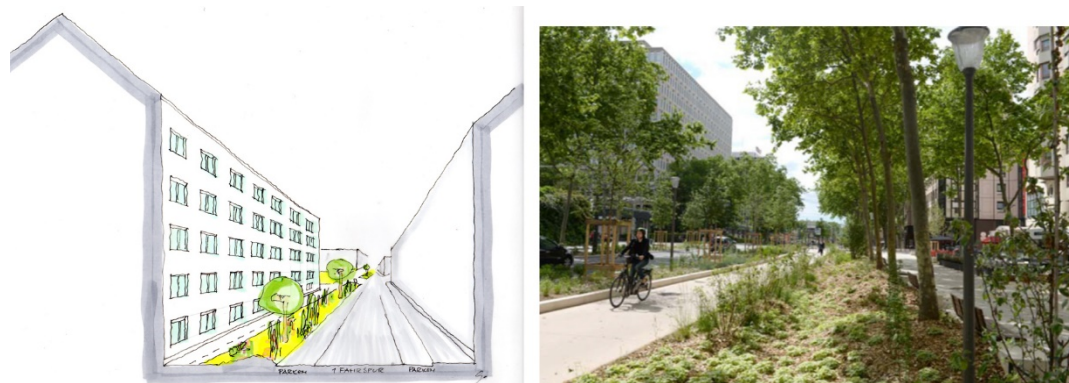


Abbildung 27: Links - Straßentrückbau und Fassadenbegrünung mittels Balkontrögen (Skizze und Idee Team Spitaler), rechts - Beispiel eines Straßentrückbaues—Rue Garibaldi, Lyon

5.2 Gebäude

Unter Berücksichtigung der Wegeketten kann man folgende neuralgische Punkte festhalten, die im Zuge von Sanierungsarbeiten gelöst werden sollen. Die aufgeführten Maßnahmen basieren auf der von design for all erfolgten Bestandanalyse Mundygasse 1 und sind nicht auf andere Anlagen von Wiener Wohnen ohne vertiefte Standortuntersuchungen anzuwenden.

5.2.1 Zugangssituation vom öffentlichen Gut zum Innenhof und in weiterer Folge zu den Stiegeingängen

In den Bereichen Mundygasse und Steudelgasse gibt es je einen offenen und frei zugänglichen Hauptzugang zum Innenhof. Die Situation ist bedingt durch die Länge des Zuganges (Tunnel-Charakter) und der geringen Ablesbarkeit an der Außenfassade wenig einladend.

Es ist notwendig, Verbesserungsmaßnahmen zu entwickeln, die den Zugang attraktiver machen und das subjektive Sicherheitsgefühl verbessern. Beleuchtungskonzepte, die mit

einem hohen Anteil von Reflexionslicht arbeiten, vergrößern optisch die Situation. Die jetzt leeren Wände könnten für Kunstinstallationen (Graffiti) genutzt werden. Durch eine Verlängerung des Gehbelages in das öffentliche Gut kann die Erkennbarkeit der Eingangssituation erhöht werden. Toranlagen, die den freien Zugang zum grünen Innenhof verhindern, werden nicht empfohlen. „**Kommunikation kann nur durch Begegnung stattfinden.**“



Abbildung 28: Kennbarmachen der Durchgangssituation (Skizze und Idee Team Spitaler)

5.2.2 Zugang zu den Treppenhäusern

Alle Stiegeeingangsbereiche sind nahezu niveaugleich. Geringe Höhenunterschiede können leicht mit einer Anhebung des Gehwegbelages ausgeglichen werden. Die Durchgangslichte der Türen ist ausreichend. Es gibt derzeit keine wettergeschützten Bereiche vor den Türen. Im Zuge der anstehenden Sanierung werden alle Zugangstüren erneuert und nach außen öffnend angeschlagen. Durch die bestehende sehr enge Innenraumsituation sind wichtige Funktionselemente, wie Postkastenanlagen, nicht optimal erreichbar.

Bei der Neugestaltung der Eingangssituation ist insbesondere auf folgende Kriterien zu achten:

- Eingangstüre muss immer leichtgängig offenbar sein.
- An der Schloss-Seite ist ausreichend Platz zum Öffnen der Türe vorzusehen.
- Sperrsystem muss auch für ältere oder behinderte Personen bedienbar sein
- Die Bedienelemente der Gegensprechanlage müssen leicht erreichbar sein. Die Knöpfe haben den Anforderungen an eine barrierefreie Bedienbarkeit (Größe, Druckpunkt, Kraftaufwand,...) zu entsprechen.
- Geeigneter Witterungsschutz (Vordach) im Zugangsbereich vorsehen.
- Gute und blendfreie Beleuchtung (mit Bewegungsmelder) des Eingangsbereiches inkl. aller verorteten Funktionen
- Gute Orientierung und Kennzeichnung der Zugangssituation

- Absperrbare Abstellbereiche für Kinderwägen, Rollatoren und Rollstühle, (E-Anschluss) vorsehen
- Die Postkastenanlage muss für alle Personen gut erreichbar sein. Auf die Höhen ist besonders zu achten.
- Die Paketboxen sind geeignet aufzustellen, dass auch schwerere Pakete entnommen werden können.
- Informationstafeln (schwarzes Brett) in einer gut lesbaren Höhe montieren
- Zusätzliche Fahrradabstellbügel

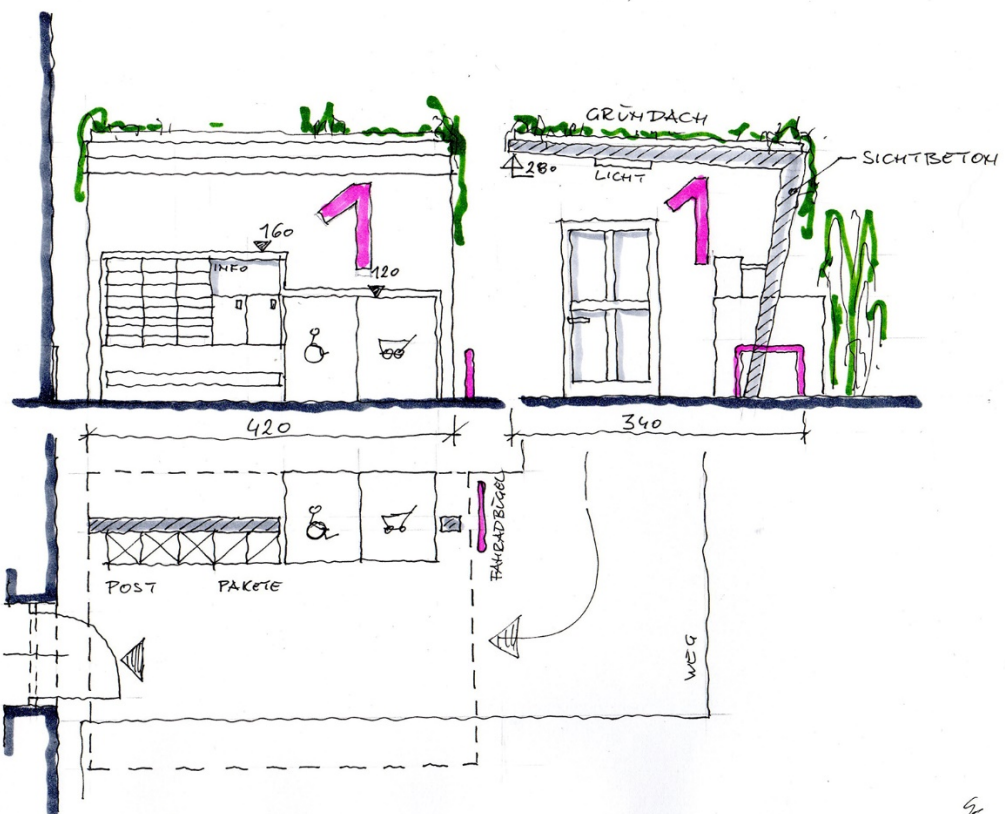


Abbildung 29: möglicher Lösungsansatz Skizze und Idee Team Spitaler

5.2.3 Treppenanlage / Stiegenhaus

Die bestehenden Stufen haben ein angenehmes und komfortables Steigungsverhältnis und können somit auch von älteren und gehbehinderten Personen genutzt werden. Die Situation des Handlaufes ist jedoch zu verbessern. Das flache Handlaufprofil ist gegen ein geeignetes, gut fassbares Profil zu tauschen und fehlende Elemente sind zu ergänzen. Der Handlauf muss mind. 30 cm vor dem Antritt beginnen und über die Zwischenpodeste gezogen werden. Wenn es die Laufbreite ermöglicht, ist auf beiden Seiten ein Handlauf in einer Höhe von 85 bis 90 cm vorzusehen.

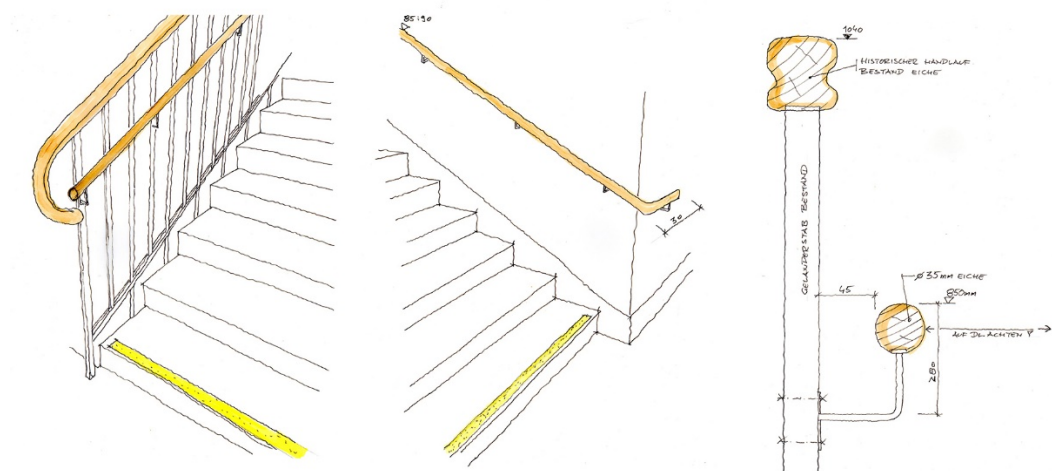


Abbildung 30: Nachrüsten der Handläufe im Treppenhaus (Skizze und Idee Team Spitaler)

Zusätzlich ist die erste und letzte Stufenkante jedes Treppenlaufes kontrastreich zu markieren. Wenn es der Platz ermöglicht, ist beim Geschoßaustritt der Treppe ein Aufmerksamkeitsfeld vorzusehen.

Auf eine ausreichende und blendungsfreie Beleuchtung ist zu achten. Die Lichtanlage sollte mit Bewegungsmeldern angesprochen werden.

5.2.4 Wohnungseingangstüren

Die vorhandenen Wohnungstüren werden gegen Türen mit einer erhöhten Brandschutz- und Einbruchsqualifikation getauscht. Diese Türblätter sind in ihrer Bauart sehr schwer. Die leichte Bedienbarkeit (geringe Öffnungskräfte) ist sicherzustellen. Besonders bei druckluftbelüfteten Treppenhäusern ist eine geeignete Unterstützung zum Öffnen notwendig.

- Keine Bodenschwelle
- Eingangstüre muss immer leichtgängig öffnbar sein
- Ausreichend Kontraste zu den umgebenden Wänden und Boden
- Türdrücker anstatt Knauf
- Sperrsystem muss auch für ältere und behinderte Personen bedienbar sein
- Gute und blendfreie Beleuchtung im Bereich der Wohnungstüre
- Abstellmöglichkeit für Taschen
- Gut hörbare und bedienbare Türglocke



Abbildung 31: Wohnungstüren müssen für ältere Menschen leicht bedienbar sein. Skizze Team Spitaler..

5.2.5 Möglicher Außenbezug

Derzeit gibt es nur Fenster, die einen Außenbezug ermöglichen. Gerade ältere Menschen, die die Wohnung nicht mehr selbstständig verlassen können, haben das Bedürfnis, Wetter, Licht, Wind und Sonne wahrnehmen zu können. Selbst geöffnete Fenster bieten nicht ausreichend die Möglichkeit, alle Sinne zu animieren.

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. So kann ein Aufenthaltsraum bei Schönwetter zusätzlich die Qualität einer Loggia bekommen.

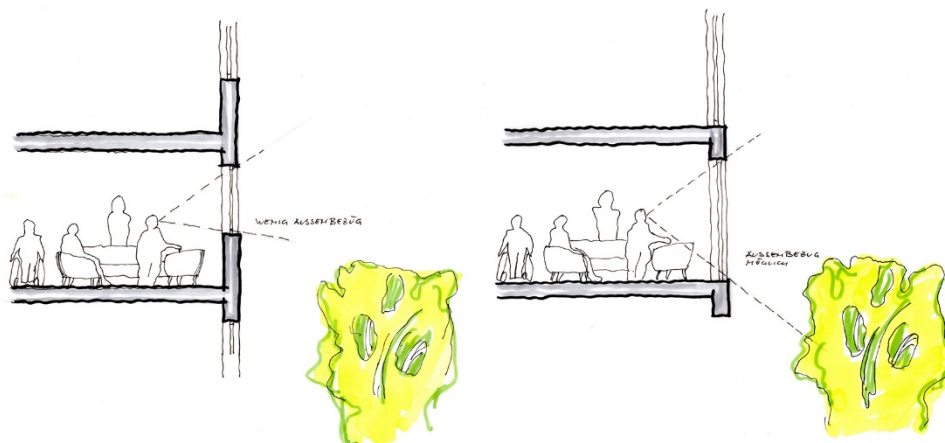


Abbildung 32: durch die hohen Parapete wenig Außenbezug (links), das abgesenkte Parapet eröffnet neue Blickrichtungen (rechts) (Skizze Team Spitaler)

Eine weitere Möglichkeit, den Wohnraum um einen zusätzlichen Bereich zu erweitern, ist die Option für die Schaffung von Balkonen. Durch das Absenken eines Fensterparapetes pro Wohnung ist ein Zugang zum Balkon möglich. Das Nachrüsten von Balkonen in Leichtbauweise ist statisch noch zu prüfen, erscheint aber in der ersten Betrachtung möglich.

Die neuen Balkone müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Schwellenlose Ausführung der neuen Balkontüren
- Ausreichende Durchgangslichte
- Ausreichend großer Anfahrbereich im Bereich der Balkontüre
- Freie Balkontiefe mind. 150 cm
- Absturzsicherung muss den Durchblick ermöglichen
- Bodenbelag leicht berollbar / geringer Fugenanteil

Durch ein fix verbautes und unterfahrbares Hochbeet kann eine zusätzliche Nutzungsqualität geschaffen werden. Ein Teil des Hochbeetes könnte auch für die Fassadenbegrünung herangezogen werden und somit die sommerliche Überwärmung reduzieren.



Abbildung 33: Balkone und französische Fenster lockern das Fassadenbild auf und bringen neue Qualitäten in die Wohnungen. (Skizze und Idee Team Spitaler)

5.2.6 Innenhof

Durch die Blockrandbebauung ist der Innenhof von Verkehrslärm allseitig geschützt. Der Zugang erfolgt nur durch die beiden Durchgänge von der Mundygasse und der Steudelgasse. Ein dichtes und befestigtes Wegenetz nimmt einen hohen Anteil an der Fläche ein. Ein kleiner Spielplatz steht zur Verfügung, dieser wurde aber im Beobachtungszeitraum August und September nur sporadisch besucht. Eine einzelne

Parkbank rundet die sehr reduzierte Möblierung ab. Durch die hohe Bebauung der Wohnhausanlage und den teils sehr dichten Baumbestand sind große Teile der Flächen stark beschattet.

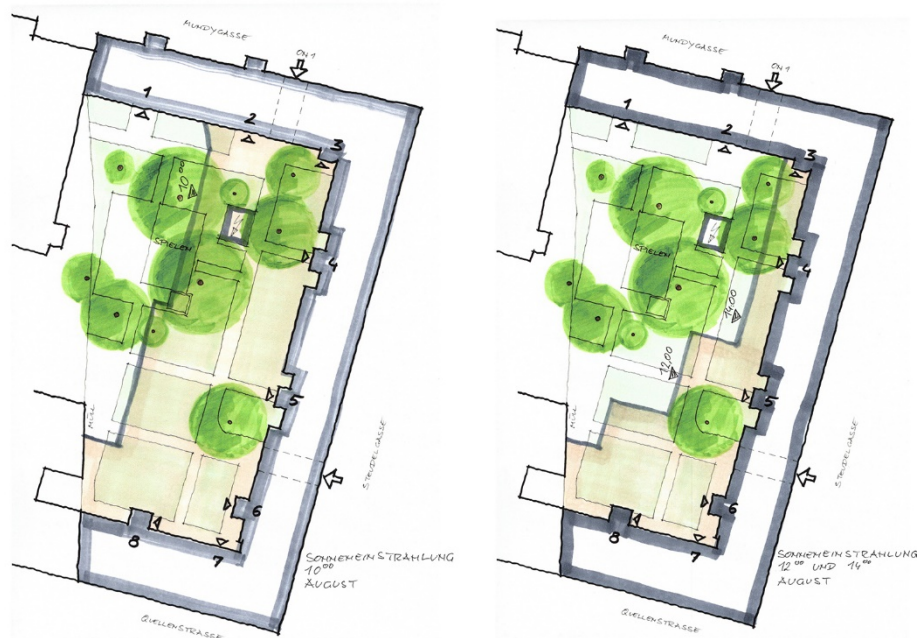


Abbildung 34: Sonneneinstrahlung im Monat August (Skizze Team Spitaler)

Derzeit stellt sich die Hofsituation eher trist dar. Sie bietet weder die Möglichkeit zu verweilen noch lädt sie dazu ein.

Durch den hohen Anteil von versiegelten Flächen heizt sich auch der Innenhof stark auf und gibt die Wärme in den Nachtstunden an die Umgebung ab.

Im Zuge der Gebäudesanierung erscheint es daher sinnvoll, auch dem ruhigen Innenhof neues Leben einzuhauchen. Ein sanierter und attraktiver Innenhof kann den Zusammenhalt und somit das soziale Gefüge stärken. Ein gemeinsamer „Garten“, der von allen genutzt werden kann, verbindet und stärkt die Hausgemeinschaft. Um das zu erreichen, sind bauliche Maßnahmen notwendig. Es sind Nutzungskonzepte zu entwickeln, die allen Generationen einen attraktiven Raum anbietet. Kinder wollen spielen, Eltern vielleicht Gemüse anbauen und ältere Menschen sich zum Tratsch treffen. Eine aktive Hofnutzung lebt von und durch die Bewohner*innen. Bei anderen Sanierungsprojekten hat es sich immer wieder gezeigt, dass durch die gemeinsamen Probleme wie Schmutz und Baulärm sich eine Gemeinschaft bildet, die es vorher nicht gab. Diese Möglichkeit sollte man nutzen und eventuell mit Begleitung durch Wiener Wohnen den gemeinsamen Grünraum zu erobern.



Abbildung 35: Möglicher Lösungsansatz für einen grünen Mieterhof (Skizze und Idee Team Spitaler)

Was muss ein Innenhof für alle können?

- Beschattete und sonnenbeschienene Sitzplätze bieten, die auch von älteren Personen genutzt werden können
- Spielplatz
- Flächen zum Ballspielen
- Naschgarten
- Wasseranschluss
- Gartengerätehütte
- Barrierefreie Hochbeete

- Flache Wasserflächen bieten zusätzliche Abkühlung
- Blumenwiesen
- Optionaler Grillplatz
- Gut erreichbarer und leicht nutzbarer Müllraum
- Möglichkeiten, um Fahrräder abzustellen



Abbildung 36: Impressionen Bilder Gartendesign Inspiration 3/19

5.2.7 Potenziale für Nutzungskonzepte im Gebäude

Potenziale des Gebäudes heben in einer gemeinsamen längerfristigen Strategie unter Einbindung des Belegungsmanagements.

Barrierefreie Nutzung

Die Begehungen vor Ort haben ein besonderes Potenzial für barrierefreie Nutzungsqualitäten erkennen lassen. Die Stiegenhäuser 4 und 5 haben je eine Aufzugsanlage, die direkt die Hauptgeschoße anfährt. Bei den anderen Stiegen hält der Aufzug jeweils in den Zwischengeschoßen. Der vorhandene Aufzugsschacht ist so dimensioniert, dass die Kabine gegen eine geeignete barrierefreie Ausführung (Maße 140/110 cm) getauscht werden kann. Um die notwendigen Anfahrbereiche und Wenderadien zu gewährleisten, ist die Aufzugsanlage auf einen Durchlader umzubauen.

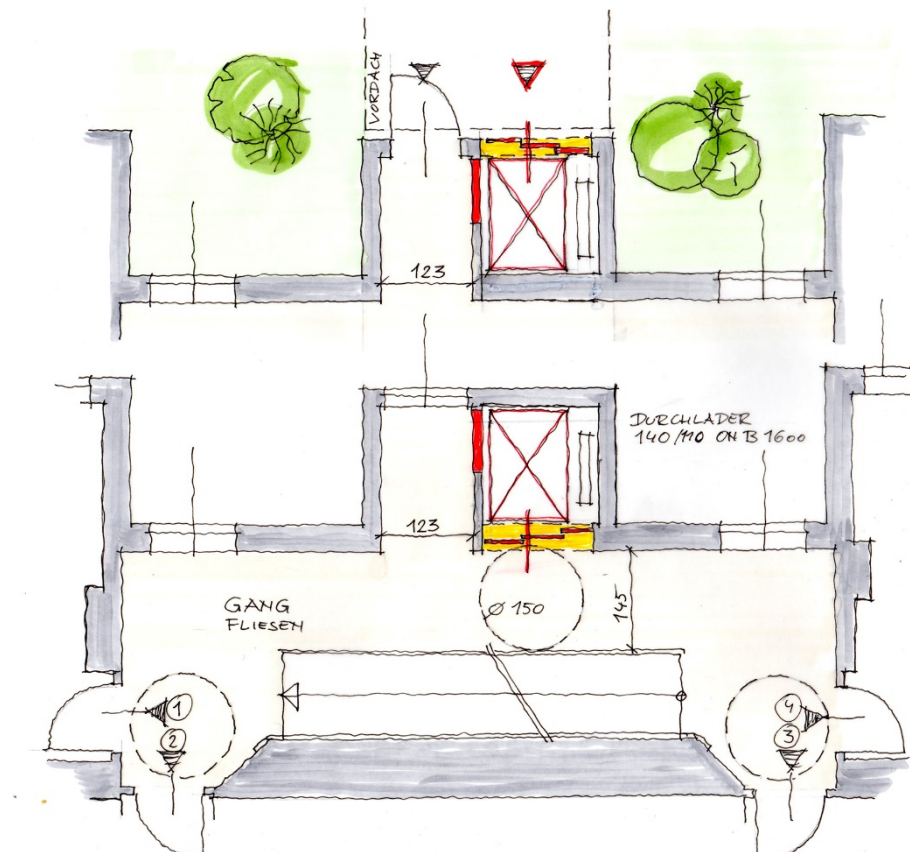


Abbildung 37: Umbau des bestehenden Aufzuges mit einer barrierefreien Durchladerkabine (Skizze und Idee Team Spitaler)

Je Stiege können bis zu fünf Geschoße somit barrierefrei erreicht werden.

Das birgt folgendes Potenzial:

- Je Ebene könnten 3 bis 4 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.
- Einrichtungen wie Senioren-WGs sind möglich
- Kleine Sozialtherapeutische Wohngruppen sind möglich
- Betreutes Wohnen
- Gemeinschaftseinrichtungen für alle
- Barrierefrei erreichbare Waschküche
- usw.

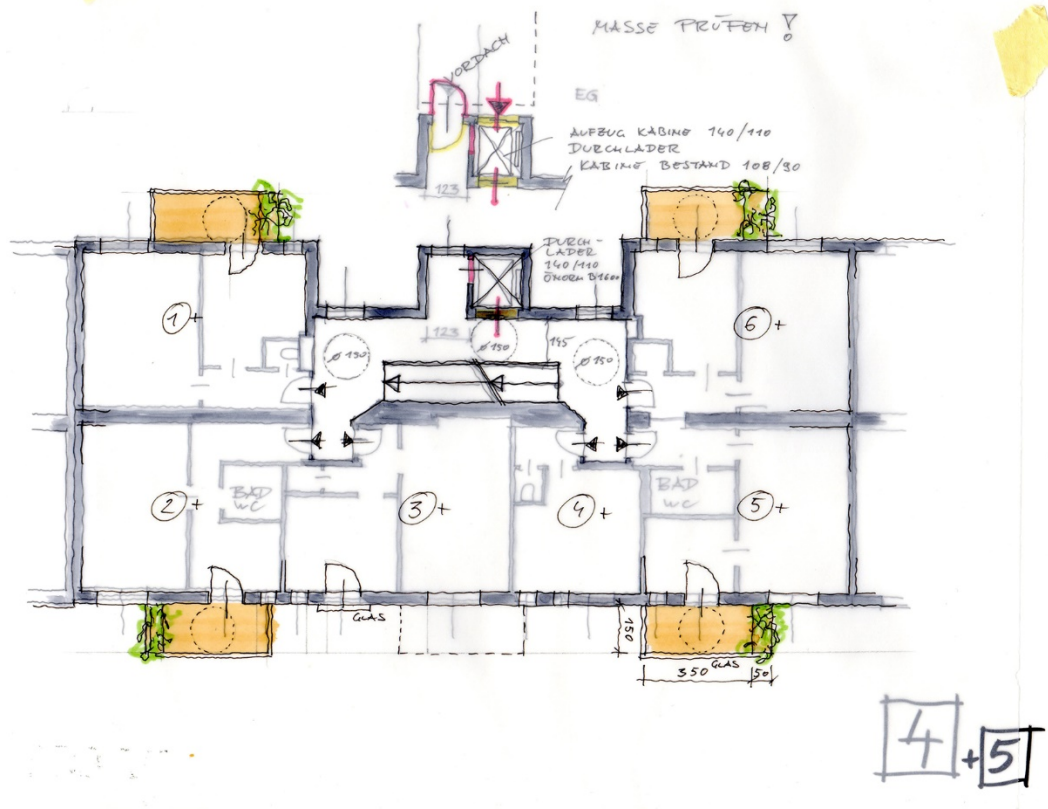


Abbildung 38: Potenzial für barrierefreie Wohnungen Stiegen 4 und 5 (Skizze und Idee Team Spitaler)

6 Leitfaden für SanierungPlus

Dieser Leitfaden dient als Unterstützung für qualitative Ergänzungen im Sanierungsprozess.

Die Sanierung des Wohnhauses mit Hof ist unser Ausgangspunkt und der rote Faden. SanierungPlus geht jedoch über die bauliche Sanierung hinaus. Es ist eine zukunftsfähige Strategie für Flächennutzungen im Gebäude, befasst sich mit der Wohnumgebung und Gestaltungsansätzen, die nachhaltige soziale Integration fördern.

Die Erkenntnisse aus dem Projekt Mundygasse 1 sind in die Konzeption des Leitfadens eingeflossen und können zusätzlich beispielgebend für ähnliche Fragestellungen bei anderen Sanierungsprojekten herangezogen werden.

6.1 Aufbau des Leitfadens

Die Grundlage bildet der zeitliche Ablauf einer Bestandssanierung mit seinen Projektphasen:

- Andockmöglichkeit für die Aktivitäten aller beteiligten Fachdisziplinen sowie
- Checkpunkte für übergeordnete strategische Ziele für das Objekt.

Im Leitfaden sind erstrebenswerte allgemeine Nutzungsqualitäten für Schlüsselsituationen beschrieben. Das sind zum Beispiel der Hauseingang, die Sitzbereiche im Hof, oder der Weg zur Straßenbahnstation.

Beispiele für diese Qualitäten und Möglichkeiten sind im Projekt Mundygasse 1 ausformuliert (siehe Kapitel 5, Empfehlungen und Maßnahmen).

Weiters werden Zeitpunkte im Projektablauf definiert, wann es sinnvoll ist, die unterschiedlichen Kompetenzen aktiv einzubinden, zum Beispiel Kundenbetreuung, Leerstandsmanagement, Wohnpartner, Bezirksvertreter.

6.2 Projektphasen

Alle Akteure rund um Wohnen, Sanierung und Stadtentwicklung sind in den Prozess eingebunden.

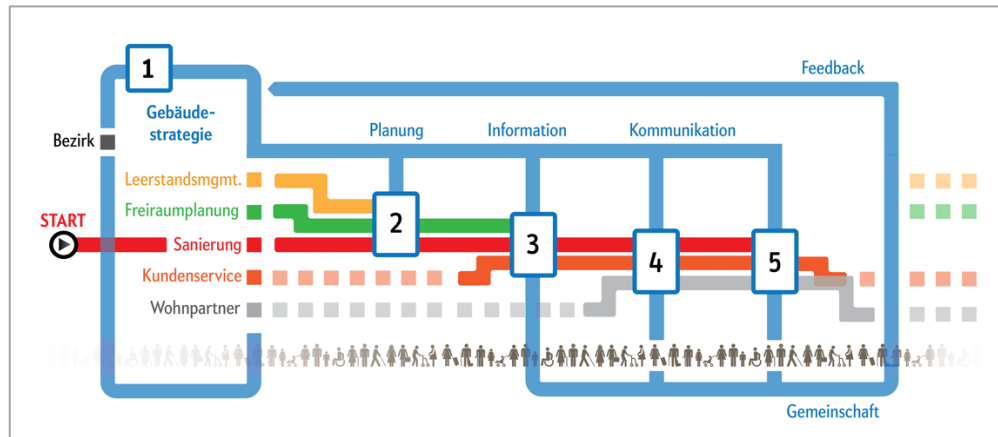


Abbildung 39: Grafik der Projektphasen SanierungPlus (Grafik V.Egger)

6.2.1 Phase 1: Gebäudestrategie

Sobald der Startschuss für ein Sanierungsprojekt (grundsätzlicher Beschluss, ein Gebäude zu sanieren) gefallen ist, wird eine Gebäudestrategie entwickelt. Das heißt, ein mittel- bis langfristiger Plan wird entwickelt, der die Ziele für das Gebäude vorgibt.

Strategische Fragestellungen könnten sein:

- Soll sich die Mieterstruktur über die Zeit verändern?
- Können Leerstände „aufgehoben“ werden, um sinnvolle Zusammenlegungen oder Neunutzungen zu ermöglichen?
- Kann die Nutzungsqualität für alle maximal verbessert werden – in diesem Projekt oder vorbereitend für spätere Ausbaustufen?
- Welche Projekte sind im Bezirk geplant, können Bauarbeiten koordiniert ablaufen?
- Wie muss die begleitende Kommunikationsstrategie aussehen?

Akteure in dieser Phase sind Wiener Wohnen mit den Bauabteilungen und Leerstandsmanagement, die Freiraumgestaltung (MA28, MA42), auch Bezirksvertreter werden eingebunden.

Kundenbetreuung und Wohnpartner sind über die Aktivitäten informiert, kommen aber aktiv erst in einer späteren Phase mit ins Boot.

Die Ziele der Gebäudestrategie begleiten das Projekt bis nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten.

6.2.2 Phase 2: Projektentwicklung und Planung

Die SanierungPlus-Qualitäten sind Bestandteil beim Briefing für Planungsarbeiten, Architekt*innen und Planer*innen sind dazu angehalten, diese Kriterien zu beachten.

Liste siehe 6.3

6.2.3 Phase 3: Information für Bewohner*innen

Die Informationen - „Facts and Figures“ sind Teil der Kommunikationsstrategie, sie leiten den Dialog ein.

Sobald ein abgestimmter Projektzeitplan für die Bauarbeiten feststeht und der Umfang der geplanten Arbeiten vorliegt, werden Bewohner*innen informiert. Es ist wichtig, dass die Mieter*innen von allen Beteiligten dieselben Informationen erhalten, ein gemeinsames Wording ist dabei für alle hilfreich.

Ab diesem Zeitpunkt ist die Kundenbetreuung intensiv in das Projekt eingebunden.

6.2.4 Phase 4: Kommunikation und begleitende Maßnahmen

Während der intensiven Sanierungsphase intensiviert sich die Kommunikation mit den Mieter*innen.

Die Wohnpartner bringen ihre Expertise ein, sodass Konflikte wenn möglich gar nicht entstehen.

Die Störfaktoren der Veränderung wären eine Chance für Bewohner*innen, sich in ihren gemeinsamen Erfahrungen zu verbünden. Dabei werden sie von den Wohnpartnern begleitet und mit gemeinschaftsfördernden Maßnahmen unterstützt. Diese Maßnahmen sind langfristig wirksam.

6.2.5 Phase 5: Feedback, Nachevaluierung

Feedback aus der Bewohner*innenarbeit und vom Kundenservice fließt zurück ins Strategie-Team. Die Erkenntnisse und Erfahrungen werden in die Gebäudestrategie eingearbeitet und können für das nächsten Projekt positiv umgesetzt werden.

Ein Nachevaluierung stellt fest, ob, bzw. in welchem Umfang die strategischen Ziele und die SanierungPlus Qualitäten umgesetzt werden konnten.

6.3 SanierungPlus-Qualitäten

Die SanierungsPlus Qualitäten beschreiben erstrebenswerte Qualitäten, die allen Bewohner*innen, aber vor allem älteren Personen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen das Leben erleichtern und die Wohnqualität verbessern.

Pro Schlüsselsituation in der Wegekette sind in der folgenden Tabelle die Qualitäten gelistet, ganz bewusst (noch) ohne konkrete Angaben. Die baulichen Gegebenheiten sind von Objekt zu Objekt verschieden, und Planer*innen sind gefordert, mit ihrem Knowhow innerhalb der Rahmenbedingungen diese Nutzungsqualitäten zu erbringen.

Mit der Evaluierung von weiteren Objekten können diese Qualitäten für Wiener Wohnen ausformuliert werden.

Für die normgerechte, barrierefreie Ausführung von Schlüsselsituationen ist die ÖNORM B1600 als Basis heranzuziehen.

Gebäudezugang

Schlüsselsituation	Qualitäten
Zugangssituation vom öffentlichen Gut zum Innenhof	Gut erkennbar Adresse/Hausnummer gut lesbar, eindeutig Helligkeit in Durchgängen
Zugangssituation zu Haustüre/ Stiegeingänge	Nummer gut erkennbar aus Mitte Innenhof Erhöhte Helligkeit am Weg zum Eingang Stufenlos erreichbar

Eingang Gebäude

Schlüsselsituation	Qualitäten
Haustüre	Erkennbare Kennzeichnung von Tür und Nummer Geeignete Beleuchtung Geeigneter Witterungsschutz Leichtgängige Tür, ausreichend Platz Leichtgängiges Schloss, einfach bedienbares Sperrsystem Stufenlos
Gegensprechanlage	Lesbarkeit der Namen, Wohnungsnummern (Schrift, Größe, Beleuchtung) Leichte Bedienbarkeit (Bedienelemente sichtbar, erreichbar, verständlich, leicht zu bedienen) Kontrastreiche Gestaltung Gute Audiowiedergabe
Abstellmöglichkeiten	Wetterschutz Erreichbar und nutzbar für alle Deutlich erkennbar (Materialunterscheidung)
Postkasten / Paketbox	Erreichbare Höhe Abgegrenzter Bereich, ohne Konflikt mit anderen Funktionen

Bewegen im Haus

Schlüsselsituation	Qualitäten
Treppenanlage / Stiegenhaus	Geeignete Beleuchtung Informationstafeln sichtbar, in lesbarer Höhe Gut umfassbare Handläufe, normgerechte Ausführung Kontrast bei erster und letzter Stufenkante jedes Treppenlaufes (normgerechte Ausführung)
Lift	Leichtgängigkeit der Türen Helligkeit in den Kabinen Taster (erkennbar, erreichbar, lesbar, bedienbar) Information nach dem Mehr-Sinne-Prinzip (visuell, akustisch, taktil)
Fahrradraum / Kinderwagenraum	Sicherheit, versperrbar Zugänglich und hell Aufteilung der Nutzungsbereiche (Fahrräder, Kinderwagen, Kinderfahrzeuge)

Den Innenhof nutzen

Schlüsselsituation	Qualitäten
Verweilbereiche	Funktionale Trennung für unterschiedliche Nutzung Hell, beleuchtet Sitzmöglichkeiten für alle Sicherheit (gut einsehbar, Beleuchtung) Gestaltungsmöglichkeiten (Hochbeet, Wasseranschluss, Geräteschuppen) Abwechslungsreiche Gestaltung berollbar
Spielbereiche	Hell, beleuchtet Sitzmöglichkeiten Ballspielmöglichkeiten Sicherheit (gut einsehbar, Beleuchtung)
Hofklima	Kühlung (Beschattung, geringe Flächenversiegelung, Wasserflächen) Bepflanzung Flächenaufteilung nach Sonneneinstrahlung
Müllentsorgung	Abgegrenzt, ohne „dunkle Ecken“ zu schaffen Zugänglich und hell Geruchsverschießbare Mülleimer

Wohnungen

Schlüsselsituation	Qualitäten
Wohnungseingangstüren	Keine Bodenschwelle Nummer gut erkennbar Helligkeit beim Eingang Leichtgängige Tür, Türdrücker (kein Knauf) Leicht bedienbares Sperrsystem Abstellmöglichkeit, evt. Haken für Mantel/Jacken Türglocke hörbar, sichtbar, erreichbar, leicht zu bedienen
Außenbezug	Bezug zur Umgebung (nach Außen) ermöglichen Absenkung der Fensterparapete
Balkone	Schwellenlose Balkontüren Gestaltungsmöglichkeit (z.B. kleines Hochbeet vorgesehen) Fassadenbegrünung Beschattungsmöglichkeiten Gut berollbarer Bodenbelag

7 Anhang

7.1 Abbildungen

<i>Abbildung 1: Themengebiete, die zur Sprache kamen, Schwerpunkte aus den Gesprächen in schwarz hervorgehoben</i>	8
<i>Abbildung 2: Der Grätzlquadrant (V.Egger und L.Ehrenstrasser)</i>	15
<i>Abbildung 3: Gemeindebauten in der unmittelbaren Umgebung, von links nach rechts: Hueber-Hof, , Quellenstraße 24a, Erlachgasse 53, Emil Fucik-Hof (Fotos: Wiener Wohnen)</i>	16
<i>Abbildung 4: Links Ansicht Steudelgasse, rechts das Sgraffito Mundygasse (Fotos: Team Spitaler)</i>	17
<i>Abbildung 5: Scan aus dem Originalplan der 30er Jahre (Wiener Wohnen)</i>	17
<i>Abbildung 6: Soziale Struktur im Gebäude Mundygasse 1 im Vergleich zum Durchschnitt in den Gebäuden von Wiener Wohnen (Daten: Wiener Wohnen)</i>	18
<i>Abbildung 7: Wohnungen sortiert nach Größe und Stiege (auf Basis Wiener Wohnen)</i>	19
<i>Abbildung 8: Anteil der Wohnungskategorien nach Stiege (auf Basis Wiener Wohnen)</i>	19
<i>Abbildung 9: Basisgrafik der Entfernungsbereiche (Grafik: V.Egger)</i>	20
<i>Abbildung 10: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs im Umkreis Mundygasse 1 (Grafik: V.Egger)</i>	21
<i>Abbildung 11: Karte der berechneten Analysepunkte und Haltestellenkategorien. Gellertplatz ist Kategorie B (Quelle: Forschungsprojekt „Multikriterielle Modellierung der ÖV-Erreichbarkeit für die Stadt Wien“, 2008</i>	22
<i>Abbildung 12: Straßenbahnhaltestelle von Steudelgasse gesehen (links), Zebrastreifen zur Haltestelle Gellertplatz (rechts) (Fotos: Höfner)</i>	23
<i>Abbildung 13: Aufgebrochener Asphalt, lose Betonplatten und Pflastersteine (Foto: Höfner)</i>	23
<i>Abbildung 14: Auszug aus der Hitzekarte der Stadt Wien</i>	24
<i>Abbildung 15: Ansichten aus dem Mundygasse, Fotos oben zeigen die Stufen aus zwei Blickrichtungen, unten der Spielbereich (Fotos: Höfner und Team Spitaler)</i>	25
<i>Abbildung 16: Ansichten der Straßen in Umgebung der Mundygasse (Fotos: Höfner)</i>	28
<i>Abbildung 17: Schematische Skizze einer Wegeketten mit Handlungsketten an Schlüsselpositionen (Grafik: V. Egger)</i>	29
<i>Abbildung 18: Altersverteilung der befragten Personen (Grafik: G. Schweidler)</i>	33
<i>Abbildung 19: Verteilung der Wohndauer der befragten Personen (Grafik: G. Schweidler)</i>	33
<i>Abbildung 20: Verteilung Wohnungsgröße der befragten Personen (Grafik: G. Schweidler)</i>	34
<i>Abbildung 21: Impressionen Bad/WC Wohnungskategorie A (Fotos G. Schweidler)</i>	40
<i>Abbildung 22: Impressionen Badenischen Kategorie C (Fotos G. Schweidler)</i>	40

<i>Abbildung 23: Mobilitätsprofil der Bewohner*innen – rot = wird von vielen der Befragten genutzt, orange = die Hälfte, gelb = wenige (Grafik: G. Schweidler)</i>	<i>44</i>
<i>Abbildung 24: Beispiel für einen weiten Mobilitätsradius(Grafik: G. Schweidler).....</i>	<i>44</i>
<i>Abbildung 25: Beispiel für einen engen Mobilitätsradius (Grafik: G. Schweidler).....</i>	<i>44</i>
<i>Abbildung 26: Rückbau eines Fahrstreifens und thermische Durchlüftung (Skizze und Idee von Team Spitaler).....</i>	<i>49</i>
<i>Abbildung 27: Links - Straßenrückbau und Fassadenbegrünung mittels Balkontrögen (Skizze und Idee Team Spitaler), rechts - Beispiel eines Straßenrückbaues—Rue Garibaldi, Lyon</i>	<i>50</i>
<i>Abbildung 28: Kennbarmachen der Durchgangssituation (Skizze und Idee Team Spitaler).....</i>	<i>51</i>
<i>Abbildung 29: möglicher Lösungsansatz Skizze und Idee Team Spitaler</i>	<i>52</i>
<i>Abbildung 30: Nachrüsten der Handläufe im Treppenhaus (Skizze und Idee Team Spitaler)</i>	<i>53</i>
<i>Abbildung 31: Wohnungstüren müssen für ältere Menschen leicht bedienbar sein. Skizze Team Spitaler.....</i>	<i>54</i>
<i>Abbildung 32: durch die hohen Parapete wenig Außenbezug (links), das abgesenkte Parapet eröffnet neue Blickrichtungen (rechts) (Skizze Team Spitaler).....</i>	<i>54</i>
<i>Abbildung 33: Balkone und französische Fenster lockern das Fassadenbild auf und bringen neue Qualitäten in die Wohnungen. (Skizze und Idee Team Spitaler)</i>	<i>55</i>
<i>Abbildung 34: Sonneneinstrahlung im Monat August (Skizze Team Spitaler)</i>	<i>56</i>
<i>Abbildung 35: Möglicher Lösungsansatz für einen grünen Mieterhof (Skizze und Idee Team Spitaler).....</i>	<i>57</i>
<i>Abbildung 36: Impressionen Bilder Gartendesign Inspiration 3/19</i>	<i>58</i>
<i>Abbildung 37: Umbau des bestehenden Aufzuges mit einer barrierefreien Durchladerkabine (Skizze und Idee Team Spitaler)</i>	<i>59</i>
<i>Abbildung 38: Potenzial für barrierefreie Wohnungen Stiegen 4 und 5 (Skizze und Idee Team Spitaler).....</i>	<i>60</i>
<i>Abbildung 39: Grafik der Projektphasen SanierungPlus (Grafik V.Egger).....</i>	<i>62</i>

7.2 Arbeitsdokumente

Interviewleitfaden Bewohner*innen

Gesprächsleitfaden Expert*innen

Protokoll und Präsentation Ideenwerkstatt

Weitere Dokumente zur Sanierung Mundygasse 1 (Wiener Wohnen)

- Objektbeschreibung.pdf
- Studie Wiener Wohnen Mundygasse 1_Eingang 080819.pdf
- 1.0_10MY1_Gebäudekenndaten.pdf
- 3_10MY1_VARIANTE 1_Rechtssicherheit.pdf
- 4_10MY1_VARIANTE 2_Sockelsanierung
- 5_10MY1_VARIANTE 3_DG-Ausbau.pdf
- 6_10MY1_Variante 4_DG-Aufstockung_Empfehlung.pdf
- Grundrisspläne

ExpertInnengespräch

Datum:

Teilnehmer:

Einleitung

Zur Begrüßung und Einführung ein paar Worte zu uns und dem Vorhaben.

Der Verein *design for all* wurde von der MA 50 – Wohnbauforschung mit einer Studie beauftragt: **Analyse und Leitfaden - altersgerechte und barrierefreie (barrierearme) Sanierung von Wiener Gemeindewohnungen**. Ziel ist, die Sanierung von Gemeindebauten aus der Zwischen- und Nachkriegszeit im Kontext des städtischen Umfelds und der demografischen Entwicklung **ganzheitlich, nach dem Design for All / Universal Design Prinzip** zu betrachten.

Ein konkretes Sanierungsobjekt wurde in Zusammenarbeit mit Wiener Wohnen für die Studie ausgewählt: 10, Mundygasse 1 (Sockelsanierung, 162 Wohnungen, 32 % 60+ Anteil, 19 % soziale Wohnungsvergabe, die meisten Kleinwohnungen Wohnungstyp A (100), derzeit die meisten Leerstände (11), der höchste Anteil an Kategorie C Wohnungen (72).

Die Studie stellt anhand dieses Objekts Fragen wie diese:

- Wie könnten altersgerechte und barrierefreie/barrierearme Maßnahmen im Sanierungsprozess noch besser integriert werden?
- Besteht innerhalb eines vertretbaren Kostenrahmens Potenzial für weitere Verbesserungen?
- In welcher Form kann vorhandenes Wissen von unterschiedlichen Beteiligten zusammengeführt werden, um mögliche Lücken zwischen Wohnen, Gesundheit, Sozialem und Infrastruktur zu schließen?
- Welche zusätzlichen Nutzungsqualitäten können für Bewohnerinnen geschaffen werden?

Alle Aspekte des Wohnens und des Wohnumfelds werden mit einbezogen, daher ist es auch notwendig, eine breite Basis der „Wissenden“ zusammenzubringen.

Gesprächsrunden und Interviews sind Teil der Erhebung der Studie. Das Ziel ist, den Kontext, den Alltag etc. besser zu verstehen. Daher ist es ganz wichtig, dass wir vor Ort sind, dort, wo Themen formuliert, bearbeitet werden und Fragen auftauchen.

Dauer ca. 1 Stunde

Materialien

„Grätzlquadrant“ als Anknüpfung an erste Studie und thematische Einordnung der ganzheitlichen Bewertung

Plan Mundrygasse, Gebäude und Umgebung

Statistiken falls notwendig

Persona falls notwendig

Themen und Fragen

Fragen können variieren und angepasst werden bzw. die Reihenfolge ändern, je nach Antworten und Informationen der Beteiligten.

1. Umfeld allgemein

- a. Die Rolle der Organisation, Ihre Rolle in der Organisation, Was heißt das in der Praxis, wie kann ich mir das vorstellen?
Gibt es im Alltag Berührungspunkte zwischen den Organisationen?
- b. Für welche Gruppe(n) sind ihre Projekte, besonders wichtig, herausfordernd?
- c. Was hat sich in den letzten Jahren besonders stark verändert?
Strukturen – demografischer Wandel, Kulturen – kulturelle Vielfalt, Altersdiversität, Komplexität, Zuzug, Abzug...
- d. Was ist Ihr erster Gedanke zum Gemeindebau allgemein?
Lebensqualität, Wohnungsgrund, Alltag, Versorgung, Freizeit

2. Mundrygasse konkret (oder ein ähnliches Objekt)

- a. Sie kennen den Bezirk, die Umgebung. Könnten Sie ein typisches Bewohnerprofil im Gemeindebau beschreiben?
- b. Für welche Bewohnerinnen ist das Haus/die Umgebung besonders herausfordernd?
- c. Welche Erlebnisse, Geschichten beobachten/erfahren Sie?
- d. Wie geht es anderen Nutzergruppen wie Rettungs-, Pflege- und Sozialdiensten, Lieferdiensten oder Privatbesuchen mit Versorgung, Orientierung?

- e. Was wären für Sie wichtige Überlegungen im Rahmen eines Sanierungsprojekts?
3. Kommunikation, Information, Austausch, Interaktion
- a. Wie kommunizieren die BewohnerInnen, wo findet Austausch statt, mit wem?
 - b. Wie kommen Ihre Konzepte an die Personen und deren Wünsche an Sie? Wohnpartner, Polizei, Pensionistenclubs, Gebietsbetreuung ...
 - c. Welche Möglichkeiten zur Interaktion gibt es noch?
 - d. Findet (positiver) interkultureller Austausch statt?
4. Wege/Aufenthalt in der Umgebung
- a. Welche Bewegungsmuster beobachten Sie? Was sind die Hauptwege? Zu Fuß, mit Öffis
 - b. Nutzungsunterschiede nach Jahres- oder Tageszeit – gibt es die?
 - c. Was geschieht im öffentlichen Raum? Wie entwickelt sich die Aufenthaltsqualität?
5. Einfluss von übergeordneten Themen
- a. Welche Rolle spielt die Digitalisierung?
 - b. Ist Klimawandel ein Thema? Veränderung der Lebensqualität?
6. Schlussfragen
- a. Können Sie sich an ein besonders positives Erlebnis mit BewohnerInnen erinnern?
 - b. Wenn Sie nur ein einziges Element ändern könnten, was wäre das? Was ist für Sie eine Herzensangelegenheit?

Gespräche mit BewohnerInnen Mundygasse 1, 1100 Wien

Guten Tag

Mein Name ist _____ vom Verein *design for all*

Wir arbeiten im Auftrag der Stadt Wien und Wiener Wohnen an einem Projekt über altersgerechtes Wohnen in Gemeindebauten wie diesem.

Wir möchten mit Ihnen darüber sprechen, was bei einer Sanierung/Renovierung für Sie persönlich das Wichtigste wäre. Was in einem Haus wie diesem für alle Bewohner gut wäre. Und, wie Sie das Gebäude und die Umgebung nutzen, wo Sie sich wohl fühlen – und wo nicht.

Ihre Antworten und Daten werden anonymisiert.

Auch unser Auftraggeber, die MA 50, und Wiener Wohnen erfahren nicht, wer welche Antworten gegeben hat.

Für statistische Zwecke möchten wir einige Daten erfragen, die werden aber nicht mit den Antworten gemeinsam aufscheinen.

Sind Sie mit diesem Gespräch einverstanden?

Datum

Unterschrift

Größe und Lage der Wohnung (Stiege, Stockwerk, Wohnungsnummer, m²) vor-bzw. nachrecherchiert, keine Frage.

1) Beginnen wir gleich mit den statistischen Daten.

- a) Darf ich fragen, wie alt Sie sind?
- b) Leben Sie alleine?
- c) Wie lange wohnen Sie schon hier?
- d) Haben Sie – oder jemand in Ihrem Haushalt - eine körperliche Beeinträchtigung (z.B. schwer gehen oder Stiegensteigen, Atemnot, schlecht sehen oder hören)
- e) Beziehen Sie Pflegegeld?

2) Wohnqualität und Lieblingsorte

- a) Haben Sie einen Lieblingsort in der Wohnung? / In der unmittelbaren Umgebung? / Im Grätzl?
- b) Wohnen Sie gerne hier (in der Wohnung/ im Grätzl)?
- c) Was ist an Ihrer Wohnung/am Haus schön/was nicht?
- d) Was fällt Ihnen in der Wohnung, im Alltag schwer?
Hindernisse/Barrieren/Problemsituationen in der Wohnung und im Stiegenhaus?

3) Kommunikation und Information

- a) Bekommen Sie öfter Besuch? Darf ich fragen von wem?
- b) Können Sie mir von den Nachbarn / Nachbarinnen erzählen? Was haben Sie in den letzten Jahren mit ihnen erlebt? Wie ist Ihr Verhältnis zu ihnen?
- c) Wo/wie verbringen Sie Ihre Zeit, wenn Sie nicht zuhause sind?
- d) Können Sie sich an eine besonders nette Begegnung erinnern?
- e) An wen wenden Sie sich, wenn im Haus, in der Wohnung etwas kaputt geht?
- f) An wen wenden Sie sich, wenn Sie Hilfe brauchen?
- g) Lesen Sie die Hausinformationen im Stiegenhaus (Wiener Wohnen, Hausbetreuung, etc.)?

4) Nutzung der Wohnanlage

- a) Welche Bereiche der Wohnanlage nutzen Sie?
Hof - Wo sitzen Sie da am liebsten, um welche Tageszeit? Was machen Sie bei Schlechtwetter? Was gefällt Ihnen am Hof, was nicht?
Waschküche
Andere Stiegen als die eigene - fühlt sich die anders an, warum?
Welcher Eingang/Durchgang, warum?
- b) Gibt es Bereiche, die Sie gar nicht nutzen oder vermeiden? Warum?

5) Mobilitätsradius/ Nutzungsverhalten im Grätzl (unter Einbeziehen der Umgebungskarte)

Ziel: Skizzierung der Wege, Lage und Entfernung, Feststellen des Mobilitätsradius.

- a) Was sind Ihre üblichen Wege, wenn Sie in der Umgebung unterwegs sind? Wie kommen Sie dort hin?
Einkaufen
Freizeiteinrichtungen und Grünanlagen (z.B. MundyPark),
Kulturelle Einrichtungen
Gesundheitseinrichtungen
Amtsgeschäfte
- b) Was ändert sich bei Schlechtwetter oder wenn es dunkel ist?

6) Zukunft

- a) Stichwort Wohnen im Alter und Pflege: welche Pläne/Möglichkeiten hätten Sie für diesen Fall? Haben Sie schon darüber nachgedacht? Mit wem würden Sie darüber reden?
- b) In welchem Bereich würden Sie aus heutiger Sicht Unterstützung benötigen?
- c) Wenn Sie an Ihre aktuelle Wohnsituation denken, welche Wünsche hätten Sie für die Zukunft?

Ideenwerkstatt, 17. Oktober 2019

Anwesend:

Susanne Reppé, Wohnbauforschung

Georg Fellner, Wohnbauforschung

Marco Egger, WrW Baumanagement

Barbara Kocian, WrW Kundenbetreuerin

Katrin Schöber, WrWKS Externes Soziales Management

Thomas Seewald, wohnpartner

Melanie Krizanac, KWP Pensionistinnenklubs

Veronika Egger, design for all / is-design

Peter Spitaler, design for all / Team Spitaler

Gerald Schweidler, design for all / Comfort4All

Agenda

design for all präsentiert Teilergebnisse aus dem Projekt „Altersgerechte und barrierefreie (barrierearme) Sanierung in Wiener Gemeindebauten“; Diskussion von Ideen am Beispiel Mundrygasse 1 und Umgebung.

Präsentation

(Siehe Anhang)

Peter Spitaler stellt kurz die die Baugeschichte und den Architekten der Mundygasse 1 vor.

Marco Egger stellt das Sanierungskonzept von Wiener Wohnen vor.

Veronika Egger beginnt mit der Präsentation der Projektaktivitäten, berichtet von Gesprächen mit unterschiedlichen Organisationen der Stadt Wien und von den ersten Analyseergebnissen.

Gerald Schweidler berichtet von Gesprächen mit BewohnerInnen.

Peter Spitaler stellt erste Ideen für ergänzenden bauliche Maßnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebäude Mundygasse 1 vor.

Anhand der Präsentation ergeben sich Diskussionen zu folgenden Themen:

Leerstände und langfristige Nutzung / Potenzial der Stiegen 4 und 5

Es wird angesprochen, ob im Zuge dieser Sanierung auch eine Sanierung von leeren Wohnungen durchgeführt wird. Das ist nicht so, der Leerstand wird vom Leerstandsmanagement verwaltet, diese Abteilung ist auch für die Sanierungen zuständig.

Es wäre sinnvoll, im Rahmen der Sanierung so weit wie möglich eine Verbesserung in Richtung „barrierearme“ Wohnungen vorzunehmen. Ein Wohnungstausch innerhalb eines Objekts ohne Anhebung der Miete könnte dann einfacher werden.

Anhand von einer konkreten, derzeit leeren, Wohnung könnte beispielhaft eine Sanierung dargestellt werden (Anm. nicht Teil des beauftragten Forschungsprojekts).

Auf Stiegen 4/5 besteht Potenzial, barrierefrei zugängliche Bereiche, mittel-bis langfristig für neue Zwecke zu verwenden (z. B. Seniorenwohngruppe, Kindergarten, etc.). In diesen beiden Stiegen wäre eine beinahe vollständig barrierefreie Erschließung möglich, inklusive einer barrierefreien Waschküche.

Aufzugsschächte müssten adaptiert werden um normgerechte Aufzüge (Durchlader) einzubauen. Derzeit ist das im Budget nicht vorgesehen.

Für die Strategie einer möglichen neuen Nutzung der Wohnflächen und Adaptierung muss das Leerstandsmanagement hinzugezogen werden.

Kommunikation mit BewohnerInnen

Eine Sanierung schafft sehr viel Unruhe im Gebäude, schweißt aber auch zusammen, man hat denselben Ärger, denselben, Staub, Lärm, etc., man hat plötzlich etwas gemeinsam.

MieterInnen bekommen Informationen, die KundenbetreuerInnen sind alle zwei Wochen vor Ort, das Bauteam ist da, aber es ist schwierig, die vielen Unsicherheiten „einzufangen“. BewohnerInnen fragen jeden alles, aber KundenbetreuerInnen können keine bautechnischen Fragen beantworten und umgekehrt. Das Bauteam und die Kundenbetreuung haben alle Hände voll zu tun, um nicht nur zu informieren, sondern auch zu beruhigen und Ängste und Unsicherheiten abzubauen. Sie machen das gerne so gut es geht, es übersteigt aber ihre Möglichkeiten. Da sind andere Kompetenzen und Werkzeuge gefragt.

Vorschlag Frau Reppé: Wäre es möglich, diesbezüglich Synergien mit wohnpartnern zu nutzen? Eine Sanierung könnte als Chance gesehen werden, den Dialog zwischen BewohnerInnen zu nutzen und die direkte Kommunikation zu stärken. Ein Kick-off für Gemeinschaftsbildung sozusagen.

Vorschlag Herr Spitaler: Damit das Wir-Gefühl entsteht, kann ein Kommunikationskonzept (ev. gemeinsam mit einer Kommunikationsagentur entwickeln) helfen. „Wir bekommen ein neues Haus“. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die MieterInnen von allen Beteiligten die gleichen Informationen bekommen. Ein Vorschlag war, ein einheitliches Wording zu formulieren.

Sicherheit

Die Durchgänge werden neu beleuchtet, auch die Eingangstüren, es gibt ein Beleuchtungskonzept für die Zugänge.

Grundsätzlich geht der Weg in Richtung neue Schließanlagen, ohne Postschlüssel. Digitale Schließsysteme werden noch nicht eingebaut. Für Pflegedienste gibt es einen Schlüsselsafe.

Einige BewohnerInnen wünschen sich, dass die Durchgänge zu Hof gesperrt werden. Das wird nicht realisiert. Diskutiert wurde die Möglichkeit eine Nachtabschließung. Allerdings ist das Management ohne Hausbetreuung vor Ort kaum möglich.

Idee: Ein Tor, das mit Druckknopf jederzeit zu öffnen wäre, aber allein durch die Anwesenheit eines Tors signalisiert, dass man eher draußen bleiben sollte. Das Tor hat also eine rein psychologische Wirkung.

Hauseingänge

Möglichkeiten zur Neugestaltung der Hauseingänge sind vor allem dazu geeignet, den beengten Raum vor und hinter der Eingangstüre zu entlasten. Funktionen (Postkästen, Postbox, individuelle Abstellboxen, Lademöglichkeit für E-Rollstuhl, Fahrradbügel, etc.) werden in einen wettergeschützten Bereich vor die Haustüre verlegt, damit im Flur mehr Raum ist und z.B. die Handläufe ohne Unterbrechung geführt werden.

Argumentation für diese Investition: Langfristig und bei der Anzahl von Objekten der Stadt Wien könnte eine Überdachung von Hauseingängen auch Kosten sparen, z.B. Haltbarkeit von Haustüren, Gegensprechanlagen sind weniger störanfällig.

Hof als Gemeinschaftsraum

Die Überlegungen für eine Neugestaltung des Hofes im Rahmen der Sanierung sind gut angekommen. Marco Egger hat angemerkt, dass die Gestaltung des Hofes nicht im Rahmen der Sanierung passieren muss und auch anschließend verwirklicht werden kann. Die Gestaltung des Hofes unterliegt einer anderen Abteilung.

Einige Bäume sind morsch und werden geschlägert, da ist es sinnvoll, gleich andere Maßnahmen im Hof mitzunehmen:

- Infrastruktur für zukünftige Aktivitäten schaffen (Wasseranschluss und Werkzeugbereich für's Gärtnern)
- Neue Bereichsaufteilung und Wegerückbau (weniger Bodenversiegelung, Spielplatz und Gartenpositionen in den sonnigen Bereich, die Mülltonnen/Abstellräume in den unattraktiveren Bereich verschieben)

Wohnungstüren

Türen sind Teil der Sanierung, andere wichtige Aspekte der Nutzungsqualität am Wohnungseingang und an der Türe sollten berücksichtigt werden:

- Abstellmöglichkeit, Kleiderhaken vor der Türe
- Keinen Türknauf außen, sondern einen klassischen Türdrücker.
- Schließsystem einfach zu bedienen (mit dem Schlüssel „hineintreffen“, gut beleuchtet, möglicherweise digitale Schlüssel)
- Türen mit geringem Kraftaufwand zu öffnen

Erstaunen hat hervorgerufen, dass keine Glocke installiert wird. Es ist bei den schweren neuen Türen schwierig, sich mit anklopfen Gehör zu verschaffen – es kommen ja nicht nur Leute, die unten angeläutete haben, sondern (hoffentlich) manchmal auch Nachbarn.

Nächste Schritte

Die diskutierten Lösungsansätze werden an die jeweiligen Abteilungen der Stadt Wien / Wiener Wohnen rückgespiegelt.

1. Sanierungsprozess / Kommunikation
Wie könnte eine „idealtypische Kommunikation“ einer Sanierung unter Nutzung der vorhandenen Kompetenzen am Beispiel Mundrygasse ablaufen? Aktive Kooperation wohnpartner / Kundenbetreuung. Aufgrund von Handlungsempfehlungen im Projektbericht

Thomas Seewald ist bereit, diese Idee aufzugreifen und intern zu klären, welche Möglichkeiten die Wohnpartner sehen.

Katrin Schöber kann diesbezüglich bei WrWKS koordinierend aktiv werden.

2. Langfristige Planung für Nutzungsmöglichkeiten Stiegen 4 und 5
In der strategischen Planung müssten Gespräche mit Leerstandsmanagement stattfinden. Dieser Punkt wird in den Leitfaden einfließen, ist aber in der Umsetzung nicht Teil dieses Projekts.
3. Ergänzende bauliche Maßnahmen: Neben der „Standardsanierung“ könnte ein „Zweitprojekt“ auf den Weg gebracht werden, das Mehrkosten beziffert:
 - Aufzugsanlage Steigen 4 und 5
 - Hofgestaltung
 - Nutzungsqualität der Wohnungseingangssituation
 - Leerwohnungen und Nutzungsperspektive von Stiegen 4 / 5 erheben
 - Beispielhafte (Minimal)Sanierung anhand einer leerstehenden Wohnung
 - Möglichkeiten innerhalb der Förderstruktur für weitere Mittel klären (Ansprechpartner Helmut Lehner, Wohnfonds)

Marco Egger wird die Möglichkeiten mit dem Bauteam besprechen und den Dialog dazu koordinieren (Vorschlag Hr. Fellner: MA50, Stadtratbüro, Architektur, Wiener Wohnen, design for all)

Veronika Egger, 24.10.2019

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Ideenwerkstatt

Altersgerechte und barrierefreie (barrierearme)
Sanierung in Wiener Gemeindebauten

1

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Wohnhausanlage Mundygasse 1

STADT WIEN
WIENER
WOHNEN

wien.
unser :: zuhause.

Fakten

Mundygasse 1
1100 Wien
Baujahr: 1912 bis 1913
Wohnungen: 162
Architekt: Paul Gütl



Wohnen in Wien
Zu Beginn der 1930er Jahre wurde der kommunale Wohnungsbau durch die zunehmend schlechte Wirtschaftslage massiv eingeschränkt. Um für die arbeitslose Bevölkerung trotzdem Wohnraum und Beschäftigung schaffen zu können.

Borsenkraich 1873 stagnierte allerdings die Baatätigkeit. Ab 1890 kam es durch die Ansiedlung von mittelgroßen Fabriken entlang der Donaustrasse, wie etwa der nahe liegenden Ankerbräu-Fabrik (1892), zu einem neuerlichen Wachstum. Die noch bestehenden Baustellen wurden in der Zwischenkriegszeit

2

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Warum Mundygasse 1?

- Sockelsanierung
- 162 Wohnungen
- **32 % über 60-Jährige**
- 100 Kleinwohnungen Typ A, derzeit 11 Leerstände, 72 Kategorie C Wohnungen, 19 % soziale Wohnungsvergabe

3

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Ideenwerkstatt 17.10.2019

- Architektur
- Sanierungskonzept Wiener Wohnen
- Design for All-Projekt – **Teilergebnisse und erste Überlegungen**
 - Umgebung: Qualitäten, Nutzung, Wege
 - Gebäude und Freiraum
- Besprechung / Diskussion der Vorschläge

Ihr Beitrag ist gefragt!


4

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Architektur


Arch. Paul Gütl (1875 bis 1946, Otto Wagner Schüler)

1906




Rathaus Spital am Semmering

1909



Danneberggasse 16 in Wien 3

1932





Mundygasse 1 Wien 10

5

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Architektur

6


Sanierung

Projekt: Mundygasse 1, 1100 Wien

STADT WIEN WIENER WOHNEN design for all
Zentrum für Universal Design Österreich

Projektfumfang:

- Thermische Sanierung
- Rechtssichere Maßnahmen
- Verbesserungsarbeiten
- Außenanlagen



7

Geplante Maßnahmen

STADT WIEN WIENER WOHNEN design for all
Zentrum für Universal Design Österreich

Thermische Sanierung:

- Dämmung Fassade
- Dämmung oberste Geschoßdecke
- Dämmung Kellerdecke
- Einbau Holz-Alu Fenster

Rechtssichere Maßnahmen:

- Austausch Keller- und Dachbodentüren in EI230-C-Ausführung
- Ertüchtigung Schächte im Stiegenhaus
- Austausch Wohnungseingangstüren in EI230-Ausführung
- Errichtung von Drückbelüftungsanlagen (Stiege 1-5)
- Herstellung von Brandrauchentlüftungen (Stiege 6-8)
- Errichtung einer Blitzschutzanlage
- Herstellen einer Absturzsicherung im Treppenhaus

8

Geplante Maßnahmen

STADT WIEN WIENER WOHNEN design for all
Zentrum für Universal Design Österreich

Verbesserungsarbeiten:

- Austausch Wohnungseingangstüren in EI230-Ausführung und WK III
- Erneuerung der Schließanlagen
- Instandsetzung der Waschküchen
- Erneuerung Treppenhaus-, Keller- und Dachbodenlicht
- Erneuerung der Gegensprechanlage
- Errichtung von Fernwärme-Zuleitungen zu jeder Wohnungstür

Außenanlagen:

- Anpassung der Zugangswege zur barrierefreien Anbindung der Hauseingänge
- Einhausung Müllplatz
- Errichtung Fahrradabstellraum
- Erneuerung Beleuchtung im Außenbereich


9

STADT WIEN WIENER WOHNEN design for all
Zentrum für Universal Design Österreich



10

design for all
Zentrum für Universal Design Österreich



STADT WIEN WIENER WOHNEN

11

Projektfokus design for all

design for all
Zentrum für Universal Design Österreich

- **Das Gebäude Mundygasse 1:** zusätzliche Nutzungsqualitäten identifizieren die im Rahmen einer Sanierung berücksichtigt werden könnten
- **Die Wohnumgebung,** das „Grätzl“, der öffentliche Raum als Faktor der Wohn- und Lebensqualität
- Die Sicht der **BewohnerInnen** auf Wohn- und Lebensqualitäten



12

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Was haben wir bisher gemacht

- Begehungen
- Beobachtungen
- Gespräche mit ExpertInnen
- Gespräche mit BewohnerInnen
- Umgebungsanalyse
- Datenrecherche
- Ideen und Skizzen

13

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Recherche, Gespräche

14

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Beiträge von ExpertInnen

Drei Round Table Gespräche

- WRW Baumanagement
- FSW – Büro der Seniorinnenbeauftragten der Stadt Wien
- Wohnpartner, KWP Pensionistenklubs, Polizei

Weitere Einzelgespräche
Abstimmung zur Bewohnerbefragung mit Wiener Wohnen

15

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Themen

16

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Beispiel: Kommunikation

- Oft vorsichtig bis misstrauisch
- über eine 3. Person.
- Generationenwechsel
- (Vor)Information über Veränderungen
- Begleitung von Veränderungen

⇒ Räumliche Gestaltung
⇒ Prozessgestaltung

Ziel: Selbstorganisation,
Partizipationsräume

17

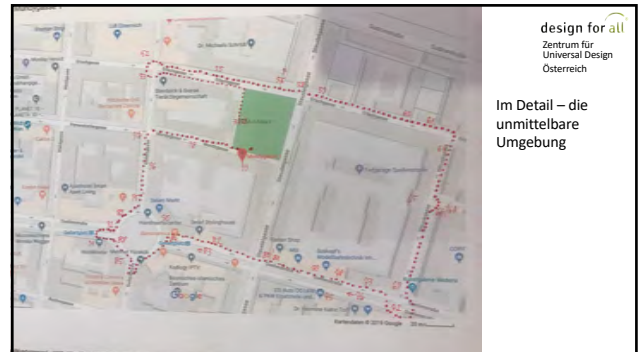
design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Umgebung und Wege

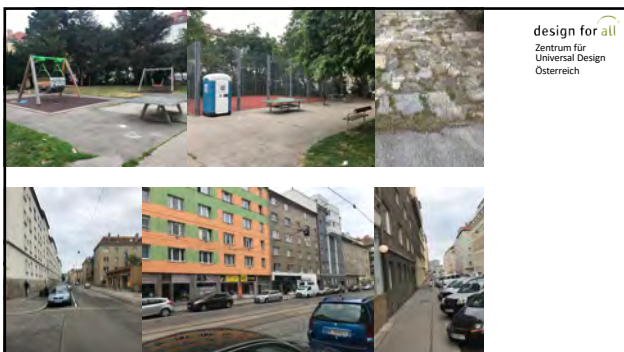
18



19



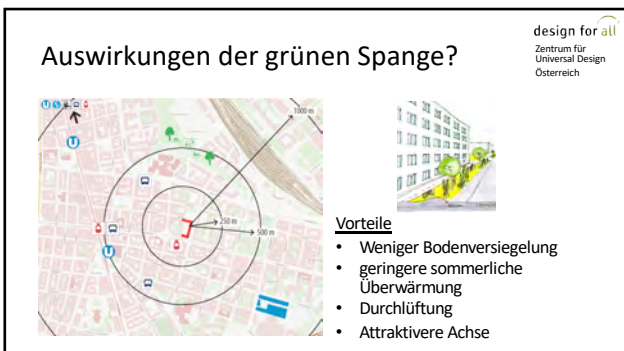
20



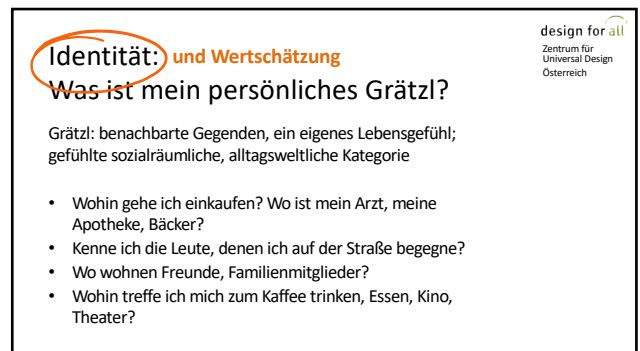
21



22



23



24

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich


10 Personen, davon 5 Seniorinnen

Erste Befragungsergebnisse (Tendenzen)

25

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich


Themenbereiche der Befragung



26

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Mobilitätsradius und Wege



Grafik: Wege in der Umgebung, Seniorinnen

27

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Umgebungsnutzung


- Mundypark wird gemieden
- Ausgang Steudelgasse derzeit bevorzugt
- Helmuth Zilk Park wird kaum wahrgenommen

28

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Wohnobjekt

- Wohnqualität:
 - attraktiveren (Sitzmöglichkeiten, Tische), Bepflanzung (teils bereits durch Bewohner_innen)
 - Abstellflächen für Kinderwagen bis E-Rollstuhl
 - Manche Aufzüge sind störungsanfällig
 - Stiege 7: schwierige (potentiell gefährliche) Eingangssituation



29

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Wohnobjekt

- Sicherheitsgefühl:
 - Zugang Tor zum Schutz des Innenhofs?
 - Beleuchtung am Weg zu den Stiegeeingängen
- Zukunft
 - Kaum ein Gedanke an die persönliche Pflegesituation: z. B. Badumbau ist kein Thema

30

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Gebäude



31

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Hofzugang




Mögliche Ansätze

- Sichtbar machen
- Licht
- Helle Farben
- Kunst (Graffiti?)
- Nachtabsperrung?

32

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Hof



Mögliche Ziele

- Spielen
- Kommunikation
- Soziale Kontakte
- Gemüse
- Naschgarten
- Gemeinschaft
- Verweilen
- Mikroklima (Wasser)
- Das zweite Wohnzimmer

• Müllraum

• Fahrradraum

33

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Hof



34

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Eingänge



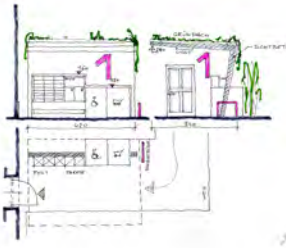
Mögliche Ziele

- Wetterschutz
- Gute Orientierung
- Gut Erreichbare Postkästen
- Sprechanlage
- Gutes Licht
- Rollstuhl / Rollator-Abstellplatz
- Fahrradbügel
- Grünflächen oder Berankungen
- Keine Angsträume

35

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Eingänge




Mögliche Ziele

- Wetterschutz
- Gute Orientierung
- Gut Erreichbare Postkästen
- Gutes Licht
- Rollstuhl / Rollator-Abstellplatz
- Fahrradbügel
- Grünflächen oder Berankungen

36

Wohnungstüre



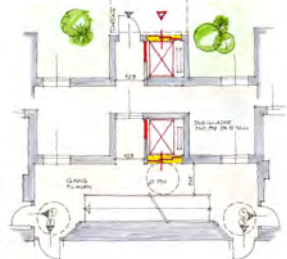
design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Mögliche Ziele

- Schwellenlos
- Geringe Bedienkräfte
- Drücker anstatt Knauf
- Gutes Licht
- Digitales Schloss
- Gut bedienbare Glocke
- Kontraste
- Sicherheit

37

Potenzial Stiege 4 und 5



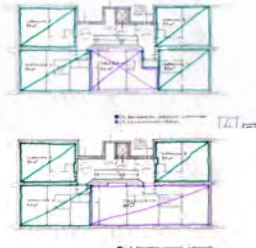
design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Optionen Barrierefreiheit

- Neuer Aufzug als Durchlader (140/110) nach Önorm B 1600
- Min. 4 Wohnungen pro Ebene barrierefrei erreichbar
- Max. 40 Wohnungen barrierefrei möglich
- Waschküche barrierefrei
- Mögliche neue Sozialnutzungen

38

Potenzial Stiege 4 und 5



design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

Mögliche Fremdnutzungen

- Senioren Wohngruppe
- Psychosoziale Wohngruppe
- Behindertenwohngruppe
- Tagesstätte light
- Seniorenklub
- -
- Gemeinschaftsräume für alle Bewohner
- Kindergarten?

39

Nächste Schritte

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

- Befragung abschließen und dokumentieren
- Werkzeuge
 - Leitfaden allgemein: ganzheitliche Sanierungsprozesse
 - Leitfaden: vertiefte Betrachtung am Beispiel Mundygasse
- Berichtslegung

40

design for all
Zentrum für
Universal Design
Österreich

www.designforall.at

Danke

41