

Der direkte Draht zum Mieter

Das traditionelle Infosystem der Hausverwaltung namens „Schwarzes Brett“ hat ausgedient. Kommunikation via Glasfaserkabel zum ESB im Stiegenhaus und HbbTV im Wohnzimmer sowie mittels App auf das Smartphone ist die Zukunft. Etappen auf dem Weg zur besseren und schnelleren Information der Bewohner.

ROBERT KOCH



1 / Auf dem Elektronischen Schwarzen Brett wird „Information direkt ins Wohnhaus geliefert“, erklärt Ernst Bach, Direktor für die Hausbewirtschaftung.

2 / Screenshot des HbbTV, über einen TV-Kanal gelangen Info-Angebote zu privaten Fernsehgeräten in Wohnzimmern.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Sozialbau AG, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.sozialbau.at

Digitalisierung heißt das Zauberwort auch in der Kommunikation mit Bewohnern. Schon vor Jahren hat die Sozialbau AG mit der digitalen Fernseh- und Rundfunk-Versorgung in den hauseigenen Smat-Netzen die Basis gelegt. Der offensiv betriebene Ausbau von Glasfasernetzen in den Wohnhausanlagen ermöglicht nun einen Modernisierungsschub beim Info-Service. Auf digitalen Infobords wird „zeitnahe und übersichtliche Information direkt ins Wohnhaus geliefert“, erklärt Ernst Bach, Direktor für die Hausbewirtschaftung. „So kann die Hausverwaltung alle Bewohner rascher mit organisatorischen Hinweisen versorgen.“

ESB als erste Etappe

An den Start ging das „Elektronische Schwarze Brett“ – kurz ESB – in den Neubauten der Seestadt Aspern und im Sonnwendviertel beim Hauptbahnhof. Vergangenes Jahr hat die Sozialbau AG aber bereits 1.100 Stiegenhäuser in Wohnanlagen quer durch Wien mit dem

neuen System ausgestattet. An die 23.000 Bewohner wurden mit diesem „Kraftakt“ erreicht. Der technische Ausbau schreitet kontinuierlich voran.

Solch ein ESB – durch Verglasungen bei vielen Hauseingängen schon von au-

„So kann die Hausverwaltung alle Bewohner rascher mit organisatorischen Hinweisen versorgen.“

Ernst Bach, Sozialbau-Direktor

ßen gut sichtbar – bietet eine Fülle von Informationen. Den größten Teil des Bildschirms nehmen aktuelle Nachrichten ein. Aus der Sozialbau-Zentrale wird gemeldet, wenn „Professionisten im Haus“ an der Arbeit sind, um vor „Beeinträchtigungen“ zu warnen, wodurch viele Anfragen erst gar nicht entstehen: „Wir sind um eine rasche Erledigung bemüht und



entschuldigen uns für die Unannehmlichkeiten.“ Das kann Sanierungsarbeiten in einzelnen Wohnungen, Behebung von Gebrechen, Störungen beim Aufzug oder Arbeiten an einem Gerät in der Waschküche betreffen. Von der Hausverwaltung kommen auch Termine wie die Ankündigung einer Hausversammlung oder Hinweise zur Hausordnung.

Auf diesem Infofeld herrscht aber durchaus Vielfalt. Von externen Anbietern kommen „Grätzel-News“ wie Veranstaltungen und sonstige Informationen zu ihrem Wohnumfeld, dort sind Apotheken, Jugendtreffs oder der nächste Pensionistenclub zu finden. In den Randfeldern gibt es aktuelle Zeit- und Wetterinfos, Meldungen zur Verkehrslage in der Umgebung und werden Abfahrtszeiten der nächstgelegenen „Öffis“ eingeblendet.

Der wachsende Service

„Nach der einjährigen Einführungsphase in älteren Wohnhausanlagen haben wir das ESB-System einer Evaluierung unterzogen“, berichtet Ernst Bach. Wünsche, Anregungen und Kritikpunkte der Bewohner und von Mitarbeitern der Hausverwaltung führen zu weiteren Entwicklungsschritten, neue News-Features gelangen zum Einsatz – der Infoservice wächst.

Die zweite Etappe der Digitalisierung startete im Frühjahr 2018 und führt direkt in die Wohnzimmer. Über einen TV-Kanal gelangen vertiefende Info-Angebote zu privaten Fernsehgeräten. „Hybrid Broadcast Broadband TV“, kurz HbbTV, wird dieser Service bezeichnet. Bewohner können jene Nachrichten, die am ESB-Monitor im Stiegenhaus erscheinen, zuhause am Fernseher mit übersichtlich gestalteten Zusatzinformationen in Ruhe nachlesen.

Als nächster Schritt ist ein Reservierungssystem für Gemeinschaftsräume geplant, über HbbTV kann man dann Sauna oder Waschküche bequem reservieren. Für ein „Quartiersmanagement“ in Kooperation mit Wohnanlagen anderer Bauträger ist

das eine notwendige Vorarbeit, weil künftig manche Räume auch für Bewohner aus der Nachbarschaft nutzbar sein sollen.

Haustüröffnen per App

Eine logische Konsequenz dieser IT-Entwicklung ist das neue App-Servicetool für Smartphones. Zunächst werden mit HbbTV kombinierte Dienste angeboten wie ein Smart-Schliesssystem für Haustüren. Die-

se elektronische Türschloss-Applikation wird in neuen Wohnhausanlagen zum Einsatz kommen – eine praktische Hilfe für den Alltag: Auf dem TV-Bildschirm im Wohnzimmer erscheint ein Hinweis, wenn an der Gegensprechanlage geläutet wird, mit einer Farbtaste der Fernbedienung kann man die Haustüre öffnen, und künftig soll das auch über ein App-Servicetool möglich sein.

Geplant ist weiters, die Infos von ESB und HbbTV in konzentrierter Form schrittweise auch am Smartphone zur Verfügung zu stellen. Bewohner können so ständig mit „ihrem Haus“ in Verbindung bleiben, sich auch von unterwegs z.B. auf Aufzugstörungen einstellen und geplante Einkäufe verschieben. Der „direkte Draht“ zwischen Hausverwaltung und Mieter ist also kein Wunschdenken mehr, sondern wird zunehmend Realität. Mit der digitalen Vernetzung bietet sich die Chance zur besseren und schnelleren Kommunikation – ein wichtiger Faktor der Wohnzufriedenheit.



Führungsteam auf Erfolgskurs

Staffelübergabe im Führungsteam meldete die Sozialbau AG zum Jahreswechsel: Generaldirektor Wilhelm Zechner, seit mehr als 31 Jahren im Unternehmen und 19 Jahre im Vorstand, verabschiedete sich bei einem großen Fest im Museumsquartier in den „wohlverdienten Ruhestand“.

Zum neuen Generaldirektor wurde Josef Ostermayer bestellt, schon seit Herbst 2016 im Vorstand. Ebenfalls per 1. Jänner 2018 übernahm Hannes Stangl die technische Bereichsleitung, er kommt aus der Projektbau. Finanzvor-

stand und Generaldirektor-Stellv. bleibt Bernd Riessland, Ernst Bach zeichnet im Vorstand weiterhin für Facility Management verantwortlich.

Mit diesem Führungsteam „setzen wir den Erfolgskurs nahtlos fort“, erklärte Aufsichtsratsvorsitzender Hermann Gugler. „Geht alles gut, werden wir 2018 den Spitzenwert von rund 2.200 in Bau befindlichen Wohnungen erreichen.“

3 / Teamwork im neuen Vorstand der Sozialbau AG (von links): Josef Ostermayer, Bernd Riessland, Hannes Stangl und Ernst Bach.