

Das digitale System mit sozialem Mehrwert

Der sogenannte digitale Hausmeister hat bei den Wohnbauten der Wien-Süd Einzug gehalten und verspricht vor allem Unterstützung in puncto soziale Nachhaltigkeit. Das Besondere dabei: Der Service richtet sich an alle Generationen und bietet viele interaktive Funktionen – das alte schwarze Brett hat bei Wien-Süd einfach ausgedient.

GISELA GARY



Foto: Wien Süd/Gary

1 / Beim Wohnbau „In der Wiesen“, ein Projekt im 23. Bezirk, gibt es bereits den „digitalen Hausmeister“ – und Kunst am Bau, hier die „Blüte in der Wiesen“, ein Kooperationsprojekt mit dem ORF und der Galerie Gugging.

2 / Sabine Oberauer betreut das digitale System und zeigt den einfachen Zutritt via Magnetkarte.

3 / Total digital: Das ehemalige „schwarze Brett“ in Form eines Touchscreens befindet sich im öffentlichen Bereich der Wohnbauten. Von internen Angeboten bis zu Verkehrsmitteln oder der Reservierung von Gemeinschaftsräumen ist alles abrufbar.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7, einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen unter www.wiensued.at

Sabine Oberauer, Marketingassistentin der Wien-Süd, hält eine weiße Plastikkarte auf das kleine Kasterl mit Logo beim Eingang der Wohnhausanlage „In der Wiesen“ in Liesing. Die Magnetkarte wird von dem Lesegerät akzeptiert, zwei grüne Lichter leuchten – ein Summen verrät, dass der Zutritt Suchende erkannt wurde – die Tür öffnet sich wie von Zauberhand. Innovative Zutrittssysteme ohne Schlüssel sind vor allem bei größeren Wohnbauten mittlerweile häufig. Die Besonderheit ist aber der Service dahinter, den Wien-Süd gemeinsam mit dem Unternehmen RISE, federführend unter Thomas Grechenig und Karin Kappel, entwickelt hat. RISE, Research Industrial Systems Engineering, entwickelte u. a. die eCard-Infrastruktur oder die erste europäische NFC-VDV-Implementierung für mobilkom und ÖBB.

Auf dem Bildschirm, einem Touchscreen, der sich gleich im Eingangsbereich befindet, sind verschiedene Fenster zu sehen – von den aktuellen Abfahrts-

zeiten der öffentlichen Verkehrsmittel bis zu Informationen zum Haus, Kontakt zur Hausverwaltung, Mitteilungen der Hausverwaltung oder von den Bewohnern unter „suche/biete“. Beim Wohnbau „In der Wiesen“ – ein Stadtentwicklungsgebiet im 23. Bezirk mit rund 1.000 Wohnungen und Reihenhäusern – arbeitet bereits rund um die Uhr der „digitale Hausmeister“.

Jeder Mieter kann hier selbst Einträge machen, diese werden vorab von Sabine Oberauer geprüft und anschließend freigeschaltet. Im Kalender können Reservierungen für Gemeinschaftsräume oder die Waschmaschine vorgenommen werden. Natürlich kann der digitale Hausmeister auch von der Wohnung aus, aus dem Büro via Handy oder über ein Tablet bedient werden.

„Jeder bekommt bei seinem Einzug ein paar Magnetkarten mit einem Passwort – das er natürlich selbst ändern kann“, erklärt Oberauer. „Das erleichtert die Verwaltung enorm – aber vor allem auch den Alltag der Bewohner. Wir haben



nur positive Rückmeldungen. Besonders erfreulich ist, dass wir mit unserem digitalen Hausmeister den sozialen Zusammenhalt und das Entstehen der Gemeinschaft unterstützen können.“ Auch ältere Personen kommen mühelos zurecht, da das System sehr einfach gehalten ist und es nur ein bis zwei Oberflächen gibt. In jeder Hausgemeinschaft gibt es Angebote – von Kinderspielnachmittagen bis zu Kochfesten – die von den Bewohnern selbst kreiert werden. Aber auch Alltägliches wie „Wartungsarbeiten im Heizungsraum“ etc. werden gut sichtbar auf dem Bildschirm veröffentlicht. Das System wird jedoch individuell, angepasst an die jeweilige Wohnhausanlage, programmiert – dabei gibt es Unterstützung von Rise.

Wien-Süd ist bereits wieder am Tüfteln, welcher Service noch implementiert werden könnte. Die Ideen reichen von einem Bezahlssystem bis zu weiteren Angeboten wie beispielsweise die Vernetzung mit Angeboten von Nahversorgern. Große Wohnbauten werden wie Grätzln betrachtet und sollen zukünftig auch mit der Infrastruktur eines eigenen, kleinen Stadtteils verbunden werden.

Ein kostengünstiges System

Der Unterschied zu anderen Systemen ist, dass der digitale Hausmeister eigentlich von der Hausverwaltung bzw. dem Bauträger selbst gewartet und betreut werden kann. Es gibt keine teuren Updates oder andere kostspielige Aktualisierungen. Das bedeutet, die Software wird einmal ge-

kauft. „Ab 70 Wohneinheiten zahlt sich die Investition in einen digitalen Hausmeister jedenfalls aus“, erläutert Friedrich Klocker, Vorstand Wien-Süd. Dazu kommt der Bildschirm – Internet gibt es mittlerweile in allen Wohnhäusern, ältere Bauten werden nach und nach nachgerüstet.

Doch das System ersetzt nicht den alten „Hausmeister“ – für jedes Haus gibt es mindestens drei Personen von der Hausverwaltung, die jederzeit kontaktiert werden können und für alle Belange Ansprechpartner sind. „Fakt ist, der Verwaltungs- und der Betreuungsaufwand verringert sich durch den digitalen Hausmeister. Ein großer Gewinn sind aber auch die Daten, die wir bekommen – begonnen beim Interesse für bestimmte Gemeinschaftsräume bis zum Bedarf nach Kinderspielbereichen oder Waschmaschinen etc. Das sind für uns wichtige Erkenntnisse, die wir selbstverständlich automatisch in die nächste Projektentwicklung übernehmen“, erklärt Klocker.

Die Waschküche steht jedem Hausbewohner limitiert zur Verfügung, somit kann eine Waschmaschine nicht blockiert werden. Denn, einmal gebucht, funktioniert die Magnetkarte, die der Bewohner zum Eintritt benötigt, nur noch bei demjenigen, der reserviert hat. Verbesserungen, Wartungen oder auch das Implementieren von neuen Anwendungen werden alle durch Rise durchgeführt oder in Absprache mit dem IT-Unternehmen. Einen Preis gab es für den digitalen Hausmeister bereits – den Constantinus Award, der

besonders innovative IT-Lösungen auszeichnet. Die eigentliche „Auszeichnung“ für den digitalen Hausmeister liegt für Wien-Süd jedoch in dem Feedback der Bewohner – Wien-Süd freut sich über eine sehr hohe Bewohnerzufriedenheit und die Tatsache, dass es seit dem Einzug des digitalen Hausmeisters viel weniger Verschmutzung und Reparaturen in Gemeinschaftsräumen gibt.

Der digitale Hausmeister

ist eine IT-Plattform, die in vielfältiger Weise hilft, das Zusammenleben in Wohnhausanlagen zu organisieren. Damit ist er auch die ideale Unterstützung bei der Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau. Der digitale Hausmeister funktioniert ...

- sofort und ohne Installation
- plattformunabhängig
- von überall auf allen Endgeräten (Mobile, Tablet, PC, Public Screen)
- mit Touch genauso wie mit Maus und Tastatur.

Investiert wird in einen Bildschirm und die Software. Der digitale Hausmeister ist modular aufgebaut. Je nach Standort-Situation und Kundenwunsch können die Module passend für das konkrete Wohnbauprojekt zusammengestellt und konfiguriert werden.