

## Vor Übergabe im Sozialbau-Führungsteam Wilhelm Zechner folgt Herbert Ludl als Generaldirektor

Mit Ende Juni 2016 erfolgt eine geradezu historische Neuordnung im Vorstandsteam der SOZIALBAU AG. Generaldirektor Herbert Ludl übergibt die Staffel an seine drei bisherigen Kollegen, eine nahtlose Fortsetzung des unbestreitbaren Erfolgskurses ist damit gesichert

Das künftige Vorstandstrio ist mit allen Materien des Unternehmens eingehend vertraut.

**Bmstr. Wilhelm Zechner** (Jahrgang 1952) ist seit 1986 als Leiter der technischen Abteilung tätig, erfüllt zahlreiche Funktionen unter anderem in der Wiener gemeinnützigen Wohnwirtschaft, ist seit 1998 Vorstandsdirektor und übernimmt nun die Position als Generaldirektor (Vorstandsvorsitzender).

**Dr. Bernd Rießland** (Jahrgang 1955) hat langjährige, vielfältige Erfahrung im Bereich der Immobilien- und Wohnbaufinanzierung sowie

der Wirtschaftsförderung gesammelt und nimmt im Sozialbau-Führungsteam seit 2010 die Funktion des Finanzvorstandes ein.

**Dir. Ernst Bach** (Jahrgang 1961) hat nach technischer Ausbildung 1992 seine Sozialbau-Laufbahn begonnen, unter anderem als Geschäftsführer der HOB und als Leiter der Abteilung „Allgemeine Dienste“, sprich aller Agenden der Hausverwaltung. Im Juli 2015 rückte er zum „FM“-Vorstand des Unternehmens auf.

Trotz unterschiedlicher Fachkarrieren und teils spezialisierter Aufgabenberei-



**KOOPERATIVES TEAMWORK** trotz unterschiedlicher fachlicher Schwerpunkte: Das kommende Vorstandstrio Wilhelm Zechner (rechts), Bernd Rießland (Mitte), Ernst Bach

che verspricht der künftige Dreivorstand eine durchgehend kooperative Arbeitsweise: „Es wird jeder für alle

Bereiche und Anliegen Verantwortung übernehmen, wir werden ein Teamwork mit intensiver gegenseitiger

Information und laufendem Austausch von Aufgaben pflegen“.

## Ein Rückzug in Etappen

# Bilanz über ein außergewöhnliches Lebenswerk



Langzeit-Generaldirektor Prof. Dr. Herbert Ludl überantwortet nach 32 Jahren an der Sozialbau-Spitze ein in jeder Hinsicht erstklassig aufgestelltes Wohnbauunternehmen. Die jährlich vorgelegten Bilanzzahlen zeichnen eine ebenso steile Aufwärtskurve wie die Anzahl der seit 1964 errichteten Wohnungen, Geschäftslokale und Garagenplätze – doch das ist längst nicht alles. Als herausragend zu klassifizieren sind enorme Entwicklungsschübe hin zu einem hochmodernen Kundenzentrum und Kundenservice, zu einer konsequenten Förderung von Wohnernachbarschaften und Gemeinschaftsbildung, zu einer effizienten Hausbewirtschaftung, die trotz hoher Bauqualität nach wie vor die mit Abstand günstigsten Wohnkosten gewährleistet. Die SOZIALBAU AG ist heute als Marktführer der privaten Wohnungsunternehmen anerkannt, zu den jüngsten Highlights zählen das erzielte Top-Rating mit den Bewertungen „AA +“

und „AAA“ oder die Übernahme der 50.000 Wohnung in ihre Verantwortung, das laufende Jahr 2016 wird jenes mit den meisten Wohnungsfertigstellungen. Die Gesamtzahl der betreuten Wohnkunden kommt jener einer kleineren Mittelstadt wie etwa Innsbruck nahe.

Herbert Ludl – Jahrgang 1944 – konnte 2014 das 60-Jahre-Jubiläum „seiner“ Sozialbau und seinen persönlichen Funktions-Dreißiger präsentieren, ab Juni 2016 wird er sein Lebenswerk etappenweise ablegen. Die Übergabe im Vorstandsteam ist geregelt, Abschiede als gewählter Obmann der Genossenschaften Familie, Wohnbau und Volksbau sowie als Landesobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Wiens werden wie gewohnt präzise geplant. „Man wird sein Wort noch etliche Zeit vernehmen“, sind Mitarbeiter und Bekannte Ludls überzeugt.



## Was eine gründliche Wohnhaussanierung bewirken kann Neue Fitness im reifen Alter



Das Pratergrün vor dem Fenster, Fußwege zu Donaukanal und Entlastungsgerinne, die U-Bahn jetzt gleich in der Nähe: Die Wehlistraße (Wien 2) ist seit jeher ein günstiger Wohnstandort. Erst recht seit einer Fitnesskur nach 45 Jahren

Das in den letzten zwei-einhalb Jahren geschaffene neue Gesamtbild der Anlage mit drei Bauteilen und 180 Wohnungen gefällt Frau Hedwig Schwaiger, seit 1969 eine Erstbewohnerin, „prinzipiell bestens“. Saubere Fassaden, modernste Garagentore, frische Eingangsbereiche und Stiegenhäuser, die gut gepflegten, großzügigen Grünflächen – alles „bis auf wenige Details“ mache einen „ganz anderen Eindruck.“ Was Frau Schwaiger



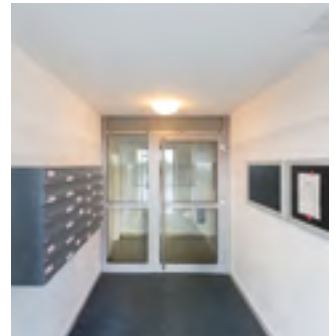
– die auch als Hausdelegierte aktiv ist – besonders begeistert, ist die erreichte Energiesituation. Dank der nun dreifach verglasten Fenster sowie der Isolierung von Fassade und Dachlandschaft genügt hier im obersten Stockwerk die Heizung „nur mehr im Wohnzimmer und im Bad“, auch der Verkehrslärm beschränkt sich auf ein leichtes Summen. Die gesamte Energieeinspa-

rung wird mit rund 75% des Ausgangswertes berechnet, bestätigt auch die Sozialbau-Sanierungsabteilung, die noch weitere Gewerke anführt. So wurden zudem die Kellerdecken gedämmt, Sonnenschutz eingebaut und die Loggien auf den letzten Stand gebracht.

Rund um die Wohnhausanlage zeigt auch die Leopoldstadt ihr neu-



Nicht nur sauberes neues Äußeres, sondern auch wirksam für deutliche Energie-Einsparung: Isolierte Fassaden und Fenster, sanierte Loggien



Die befestigte und gut gepflegte Gründlandschaft verbindet drei Bauteile mit 180 Wohnungen



Garagentore modernster Bauart – seinerzeit noch durch Hochwasser gefährdet, deshalb beginnt das Wohnen erst darüber

Schwaiger, erfreut man sich an einem Spaziergang zur Donauinsel oder zur Prater-Hauptallee. ■



## Abschied vom „alten“ Analog-Fernsehen SMAT sattelt auf digital pur um

Spätestens zum Jahreswechsel 2016/2017 stellen die österreichischen Kabelnetzbetreiber ihre analoge TV-Ausstrahlung ein. Mit dieser „Abschaltung“ - wird die aufwändige „Reanalogisierung“ der seit Jahren nur digital vertriebenen Fernsehprogramme eingestellt - und damit ist nun österreichweit Fernsehen nur mehr digital möglich. Was bedeutet das für die Nutzung der „SMAT-Anlage“?

■ Für die meisten Nutzer so gut wie nichts. Flachbildschirme moderner Bauart

verfügen bereits über einen integrierten DVB-C Tuner – es bleibt alles so wie es ist.

Um in Zukunft in den Genuss zu kommen, ca. 80 digitale (ca. 10 TV-Programme davon in HD-Qualität) zu empfangen, müssen ältere Röhrenfernseher oder ältere analoge Geräte mit einer zusätzlichen „DVB-C Box“ (Kabelreceiver) erweitert werden. Diese „DVB-C Boxen“ sind in jedem Fachhandel erhältlich.

**ACHTUNG:** Dieser Zusatz ist für jedes einzelne analoge TV-Gerät in jedem Wohnraum notwendig!

■ Was bringt die digitale Umstellung? Der Umstieg in die digitale Welt ist einerseits notwendig, um neue Ressourcen im Sinne von mehr Programmen zu gewinnen, Ihnen in Zukunft vermehrt hochauflösendes Fernsehen anbieten zu können und brillante Bild- und Tonqualität zu sichern. Natürlich steht Ihnen das HOB-Kundendienstteam mit Rat und Tat zur Verfügung. ■

Für alle, die noch mit der Umstellung kämpfen...



Ein kurzer Leitfaden zum digitalen Senderdurchlauf: Man stelle das Gerät auf „Werkseinstellungen“ zurück und gebe bei „Ländereinstellungen“ Deutschland ein, beim Sendertyp „digital“, beim Netzbetreiber „Andere“ und beim Scanmodus „Voll“. Wer mit diesen Ratschlägen noch immer nicht durchkommt, sucht einfach die Hilfe eines HOB-Servicetechnikers.

E-Mail genügt: kundendienst@hob.at oder Tel. 01 522 41 41



## Neue Serie: Tipps und Merksätze aus Expertenmund Oh Schreck, ein dunkler Fleck!



Seit 29 Jahren bewältigt der gelernte Techniker Rudolf Armbruster vielerlei Anliegen von Sozialbau-Kunden. Ein immer wiederkehrendes Thema dabei ist die Bildung von Schimmelflecken, zu denen er einige Erläuterungen und Hinweise parat hat.

Armbrusters Lieblingsbeispiel ist die Schimmelpilz-Sorge eines Jungvaters. Seit wann? Zirka drei Monate. Wie alt ist das Kind? Drei Monate. Für den Techniker war die Antwort klar: Aus Angst vor Verkühlung wird die Wohnung möglichst warm gehalten und wenig gelüftet. Gleichzeitig wird innen mehr gewaschen, gebadet, gekocht. Ein „idealer“ Nährboden für ein rasches Gedeihen der überall gegenwärtigen, mikroskopisch

kleinen Pilzsporen durch zu hohe Raumfeuchtigkeit.

**TIPP Nr.1** lautet in diesem wie auch den meisten Fällen: Die Kleinen warm einpacken und kräftig lüften, in der kälteren Jahreszeit und in Übergangssaisonen die Fenster immer wieder kurz aber ganz öffnen (in Drehstellung), dadurch die verbrauchte Luft mit ihrem hohem Feuchteanteil gegen sauerstoffreiche trockene



**„Wenn das Fenster schwitzt, will es geöffnet werden“**  
Merksatz von Rudolf Armbruster, Sozialbau-Techniker

Luft austauschen! Ein bekannter Begriff für das Geschehen heißt „Kondensation“ und diese tritt jedenfalls ein, wenn sich Tröpfchen an kühleren Oberflächen bilden, wie etwa an Mineralwasserflaschen aus dem Kühlschrank, oder wenn gar die Fensterscheiben „schwitzen“. Herr Armbruster erläutert dazu noch gerne weitere Merksätze:

■ Wir erzeugen Luftfeuchtigkeit durch Kochen, Du-

Sieht böse aus: Wenn die überall gegenwärtigen, mikroskopisch kleinen Pilzsporen bei zu hoher Raumfeuchtigkeit rasch gedeihen

schen, Wäschetrocknen usw. Jeder Mensch verdunstet ca. 1,5 Liter pro Tag/Nacht. Z.B.: Von einer Kanne Wasser für die Blumen bleiben lediglich ein paar Tropfen in der Pflanze, der Rest wird wieder freigesetzt.

■ Je wärmer die Luft, umso mehr „Wasser“ kann sie speichern. In den feuchtheißen Sommermonaten bleibt die eingedrungene Feuchtigkeit versteckt in allen porösen Materialien wie Textilien, Holz und auch im Wandverputz.

■ Der Mikropilz wächst und gedeiht, das feine Fadengeflecht durchzieht die Tapete oder die Wandfarbe. Auch hinter dem Kasten an der Außenwand ist er zu finden – daher ist es wichtig, Einrichtungsgegenstände nicht direkt an die Wand zu stellen (min. 10 cm abrücken).

■ Sorgsamere Pflege bedürfen zudem Abluft- und Zu- und Abluftöffnungen in Bad, WC Außenwand oder Fenster (regelmäßige Reinigung/Tausch von Filtern), damit das Belüftungssystem der Wohnung funktionsfähig bleibt.

■ Zum Thema Lüften nochmals: In der kalten Jahreszeit ist die Luft selbst bei Regen oder Schneefall draußen trockener als in der Wohnung!

■ Was, wenn der Schimmel bereits aufgetreten ist? Zuerst einmal mit Spiritus oder Alkohol wegtupfen. Aus baubiologischer Sicht sind dann anorganische, offporige Anstriche (z.B. Silikatfarben) empfehlenswert, auch die gute alte, wieder moderne Kalkfarbe. ■

Medieninhaber:  
SOZIALBAU  
gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft

1070 Wien, Lindengasse 55  
Tel. 52195-456, e-mail:  
bewohnerservice@sozialbau.at

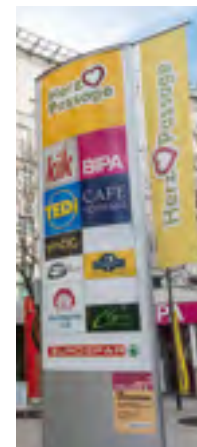
Redaktion: Ernst Koch

Fotos und Illustrationen:  
Wolfgang Voglhuber,  
Archiv Hauspost

Gestaltung: atelier klapper

Hersteller: kbprintcom.at  
Druck+Kommunikation  
GmbH, 1210 Wien

## Rundum verbessert Neues Einkaufserlebnis in Wien 10

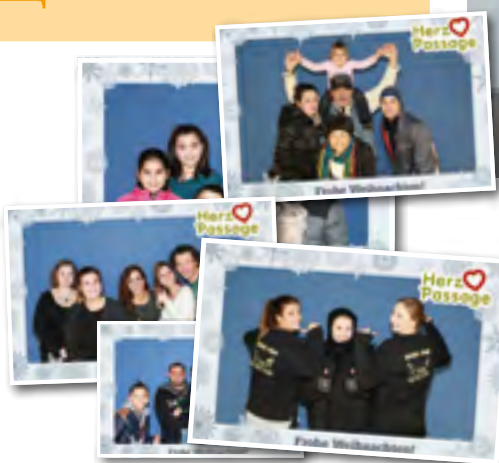


> Sollten Geschäftslokale zur Verfügung stehen finden Sie Details hiezu und über weitere aktuelle Angebote in mehreren Wiener Bezirken jederzeit unter [www.sozialbau.at/Suche Büro, Geschäftslokale](http://www.sozialbau.at/Suche_Büro_Geschäftslokale)

Ein gut bekanntes Treffzentrum im Bezirk Favoriten erhielt vor wenigen Monaten ein noch attraktiveres Gesicht: In der „Herzpassage“ wurden die Geschäftsbereiche

sowie das „Vorplatzl“ neu geordnet und modernisiert, auch ein Testversuch für die Einrichtung von „Self-Storage“-Räumen, also mietbaren Stauboxen, wurde unternommen. Bei adventlichen Begrüßungsakti-

onen hat sich erwiesen, dass die Rundumerneuerung beim Publikum durchaus auf Wohlgefallen stößt, wovon sich der Bezirksteil sowie die Geschäfts-, Büro- und Ordinationsbetreiber freuen. ■





Auf in die Freiluftsaison

## Jetzt trifft man sich wieder draußen



Die ersten Anzeichen sind nicht zu übersehen: Mit der täglich längeren Sonnendauer wird es in den Wohnhausanlagen wieder bunter und blühender. Jetzt fällt auch der Startschuss für zahlreiche gemeinsame Aktivitäten, die schon gute Tradition haben



Den Beginn machen seit Anfang Mai stilgerecht die „Blumenfeste“ in jenen sieben Anlagen, deren Bewohner ihre fitten Frau/Mannschaften in den Endbewerb des nun seit Jahren zu den Fixpunkten zählenden „Team-Kick“-Wettbewerbs gebracht haben – ein kleines Dankeschön für ihr Engagement und Ansporn für noch mehr Einsatz in den Vorausscheidungen, die bei vielen Sommerfesten organisiert werden.

Noch früher eingesetzt hat vielerorts die Lust der Bewohner an der bunten Bepflanzung von Fenstersimsen, Balkonen, Loggien – hoffentlich mit absolut absturzsicherer Befestigung, auch die sorgsame Pflege von Innenhöfen und Grünbereichen erzeugt da und dort schon eine „bezaubernde“ bis mitunter idyllische Atmosphäre.

So viele Frei- und Grünbereiche wie möglich und für alle, dies ist eine der wichtigen Grundsätze von Sozialbau-Wohnhausplanungen, sie sind auch der Schlüssel zur Möglichkeit,

Nachbarn, Bekannte, Mitbewohner auf gemütliche Weise zu treffen oder kennenzulernen. Hier einige Hinweise:

**JUNI:** Mit Schulschluss Ende Juni starten wieder die bereits gut bekannten Sommerfeste in zahlreichen Wohnhausanlagen, sie dauern bis Ende August (bitte beachten Sie Einladungen und Stiegenhaus-Aushänge).

**AUGUST:** Bitte jetzt schon vormerken: Am 25. August findet in der Andreasgasse und im Wohnzentrum wieder das traditions-



Exzellente gepflegte Frei- und Hofräume in den Wohnhausanlagen animieren auch viele Bewohner zu blumiger Vielfalt. Jetzt beginnt auch die Saison der zahlreichen Nachbarschafts-Veranstaltungen



reiche Straßenfest statt, der große Treffpunkt mit attraktivem Programm für alle Bewohner und Freunde.

**SEPTEMBER:** Der Schlusspunkt der „Team-Kick“-Wettbewerbe wird mit dem beliebten „Cup“ am 4. September gesetzt, der genaue Ort wird noch bekanntgegeben.



Wir wünschen einen bunten Frühling und viele Sonnentage!

Ihre Hausverwaltung

