



Quelle: Salto Systems (alle Bilder)

Bild 1: Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) verwaltet 110 000 m² Wohnfläche und 3 800 m² Gewerbefläche in Düsseldorf

Elektronische Zutrittssteuerung für Wohnungsgenossenschaft

Der Gemeinschaft Türen öffnen

Die Gemeinschaftstüren ihrer 380 Häuser mit 1800 Wohneinheiten hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) mit einer elektronischen Zutrittssteuerung ausgestattet. So profitiert die Wohnungsgenossenschaft von weniger Verwaltungsaufwand und Kosten. Gleichzeitig bietet sie ihren Mietern mehr Sicherheit und eine einfachere Handhabung beim Zugang (**Bild 1**).

Marcia Janda, Verwaltungsleiterin und Prokuristin der DüBS, erklärt: »Unsere Haupttriebfeder für dieses Projekt war, eine einheitliche Schließung von gemeinschaftlich genutzten Zugängen zu erreichen. Wir haben breit gefächerte Kontrollpflichten und müssen die Verkehrssicherung für z. B. Brandschutz, Aufzüge, RWA und Türen gewährleisten. Immer mehr Personen benötigen dafür immer öfter Zugang zu bestimmten Bereichen. Bislang mussten wir für das

Aufschließen der entsprechenden Türen unseren Haustechniker abstellen. Diesen unproduktiven Aufwand wollten wir abschaffen.«

Risiken durch Schlüsselverluste minimieren

Ein zweiter Punkt waren die Schlüsselverluste: »Die Gesetzgebung schreibt vor, dass unsere Schlüssel ohne Kennzeichnung sein müssen. Dadurch ist allerdings keine Zuordnung mehr möglich.« Das heißt, selbst wenn ein Schlüs-

sel gefunden und zurückgebracht wurde, konnte man ihn bei der großen Anzahl von Türen nur mit extremem Aufwand zuordnen und erneut einsetzen. Auch dieses Problem wollte die DüBS lösen und in diesem Zuge die Sicherheit für die Mieter verbessern.

Mit Schlüsselverlusten gehen naturgemäß Sicherheitsrisiken einher, weil sich die Verwendung von z. B. gestohlenen mechanischen Schlüsseln nicht nachvollziehen lässt und weil sich Nachbestellungen oft über



Bild 2: Wandleser an einer Haustür der Wohnungsgenossenschaft, links daneben sichert ein elektronischer »XS4 Original«-Beschlag den Fahrradabstellraum der Mieter

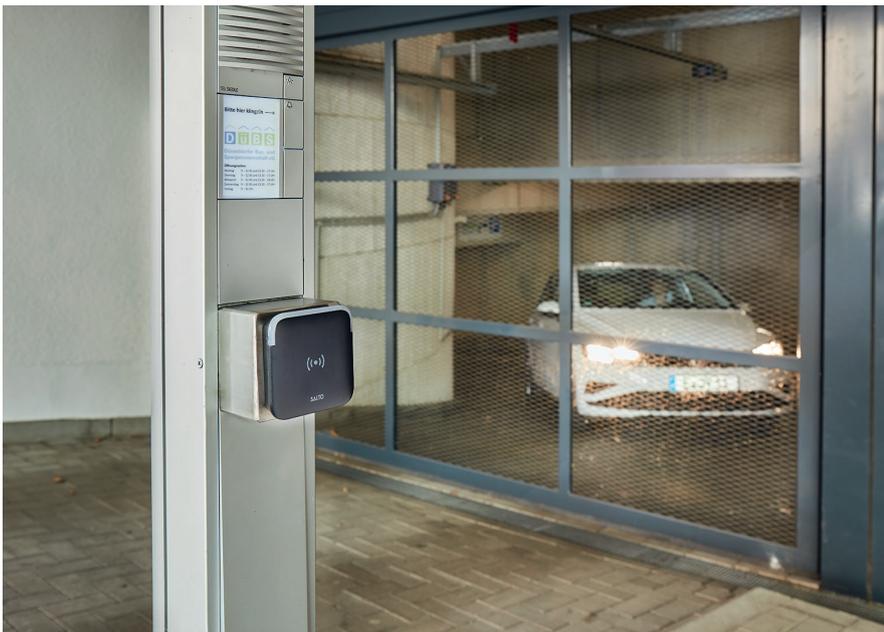


Bild 3: Für die Zufahrt in die Tiefgarage steuert der Mieter die Schranke über den Wandleser an

mehrere Wochen hinziehen. »Wenn Schlüssel verloren oder vergessen werden, kommt das vor allem bei Wohnungsübergaben zum Tragen. Das können wir mit Elektronik erheblich leichter handhaben, denn Transponder lassen sich einfach sperren. Außerdem sind sie günstiger in der Nachbestellung«, so Janda.

Elektronik für Gemeinschaftstüren

Folglich entschlossen sich die Verantwortlichen der Wohnungsgenossenschaft zur Einführung einer elektronischen Zutrittslösung

für alle Gemeinschaftstüren (Bild 2). Dazu zählen die Haupteingänge sowie die Zugänge zu Kellern, Dachböden, Waschmaschinenräumen, Müllcontainern, Gärten und Tiefgaragen (Bild 3). Die mechanischen Einzelschließungen an den Wohnungstüren der Mieter sollten beibehalten werden, weil sich die Verwaltung hierfür in Grenzen hält und Verantwortlichkeiten klar geregelt sind.

»Im Grunde haben wir drei Ziele verfolgt: Reduzierung des Verwaltungsaufwands, Verbesserung der Sicherheit und eine leichtere Be-

MEHR FARBEN.
MEHR FUNKTIONEN.
MEHR FREIHEITEN.

Mit den IP-Video-Türsprechanlagen von DoorBird finden Sie für jedes Projekt die passende Lösung.

Ihre Vorteile:

- ✓ Hohe Qualität der Produkte
- ✓ Fernverwaltung möglich
- ✓ Keine Folgekosten
- ✓ Automatische und kostenfreie App-Anbindung
- ✓ Behindertengerecht, barrierefrei und Hörgeräte-tauglich
- ✓ Zukunftssicher durch offene API-Schnittstellen

IP-Video-Türsprechanlagen von DoorBird stehen für die Verbindung von exklusivem Design und smarterer Technologie.

www.doorbird.com



Part of ASSA ABLOY



Bild 4: Ein elektronischer »Salto Neo«-Zylinder sichert den Zugang zum Hof einer Wohnanlage der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft



Bild 5: Die elektronische Zutrittskontrolle an den Technikräumen beschleunigt Wartungsarbeiten und den Zugang durch befugte Dritte deutlich

dienung. Letzteres betrifft insbesondere ältere Bewohner, die oft Schwierigkeiten mit dem Stecken und Drehen der Schlüssel haben«, fasst die Verwaltungsleiterin zusammen.

Niedrigere Kosten über den Lebenszyklus

Zu den technischen Anforderungen gehörte eine intuitive Bedienung für die Nutzer. »Wir wollten eine kontaktlose Schlüsselübergabe an einem Updater, ohne dass jemand vor Ort sein muss. Überdies haben wir uns eine übersichtliche Verwaltung gewünscht. Und natürlich sollte die Lösung langlebig und robust sein«, erläutert Marcia Janda.

Hinzu kam als wesentlicher Punkt die Wirtschaftlichkeit: »Eine große Rolle spielten für uns neben den Investitionskosten die Folgeausgaben. Unsere Wünsche waren daher ein geringer Verwaltungsaufwand und seltene Einsätze des Haustechnikers.« Parallel waren die Sicherheit, Schutz gegen Kopieren, die Skalierbarkeit für eine schrittweise Umsetzung des Projekts und ein vielseitiges Hardwareportfolio wegen des sehr uneinheitlichen Bestands, u. a. wegen alter Türen, von Bedeutung. »Und wir wollten kein Testpilot sein, sondern mit einem etablierten Lieferanten zusammenarbeiten«, fügt Marcia Janda an.

Recherche und Testinstallation

Die Beschaffung begann 2017 mit Nachfragen und Besuchen bei Kollegen, die bereits elektronische Zutrittslösungen im Einsatz haben. Außerdem hat sich die Verwaltungsleiterin von ihrem Schlüsseldienst beraten lassen. In der Folge richtete die DüBS Testinstallationen mit zwei Systemen ein, eines mit aktiver und eines mit passiver Transpondertechnologie, wobei die passive Lösung von Salto Systems stammte. »In der Bewertungsmatrix für den Vergleich der beiden Ansätze war die passive Transpondertechnologie für unsere Zwecke deutlich überlegen. Einerseits ist sie mit erheblich niedrigeren Folgekosten verbunden, andererseits ist ihre Handhabung ohne zusätzliche Aktivierung des Transponders eingängiger für unsere Nutzer und insgesamt robuster«, zieht Marcia Janda ein Fazit.

Daher erhielt Salto Systems den Zuschlag. Die Planung und Installation der Anlage hat die Klever Sicherheitstechnik GmbH & Co. KG aus Düsseldorf durchgeführt. Klever ist seit vielen Jahren Partner der DüBS. Daher kennt und schätzt man sich, meint Marcia Janda: »Wir wurden im Projektverlauf umfassend zu verschiedenen Optionen beraten und konnten sie im Einsatz begutachten; das war wirklich hilfreich. Außerdem melden uns unsere Mieter zurück, dass sie sich bei Klever gut aufgehoben fühlen.«

Projekt mit 1400 Zutrittspunkten

Das Projekt begann mit der Bestandsaufnahme der Türen für jedes einzelne Haus. »Wir haben sehr unterschiedliche Türsituationen vorgefunden«, erinnert sich André Franke, Objektbetreuer bei der Klever Sicherheitstechnik GmbH & Co. KG und verantwortlich für das Projekt bei der DüBS. Das betrifft nicht nur die Türarten, sondern auch deren Funktion (z. B. als Brandschutztür) und Nutzungsintensität: »Entsprechend war eine passende Produktauswahl für jede Tür nötig, die wir in Abstimmung mit der DüBS vorgenommen haben.«

Insgesamt umfasst das Projekt rund 1400 Zutrittspunkte, wobei pro Wohnobjekt vier bis fünf Türen mit Elektronik ausgestattet wurden. An den Eingangs- und Außentüren kommen Online-Wandleser mit selbstverriegelnden Einsteckschlössern, zum Teil in Verbindung mit der Klingelanlage, zum Einsatz. »Für die Allgemeintüren in den Wohnobjekten haben wir elektronische Langschildbeschläge »XS4 Original« verwendet, abhängig von der Türart und Nutzung in der schmalen, DIN- oder breiten Version. An den Gartentoren

(Bild 4) und Zugängen für die Müllplätze haben wir elektronische ‚Salto Neo‘-Doppelzylinder installiert. Die Einsteckschlösser wurden jeweils aus dem Bestand übernommen«, erläutert André Franke.

Die Türen in der Begegnungsstätte und für die Wohnungen zur Kurzzeitmiete sind mit »XS4 Original Keypad«-Beschlügen ausgestattet. Je nach Situation werden Türcodes oder die Kombination aus PIN und Schlüsselanhänger zur Türöffnung genutzt.

Darüber hinaus hat die Verwaltung der Genossenschaft eine neue Zutrittskontrolle erhalten. Hier sichern Online-Wandleser die Außentüren und steuern zugleich die Schiebetür an. Die Bürotüren sind mit »XS4 Original«-Beschlügen und DIN-Glastürbeschlägen ausgestattet. An den Notausgängen verrichten »Salto Neo«-Doppelzylinder ihren Dienst. »In der Verwaltung ist die Zutrittskontrolle mit der Einbruchmeldeanlage verknüpft. Dafür setzen wir einerseits Offline-Wandleser zur Freigabe des Tastenfelds der EMA ein, andererseits ‚Sato Neo‘-Halbzylinder für die Schlüsselschalter«, führt der Errichter aus. Die Anlage bindet in der Verwaltung 35 Zutrittspunkte ein, etliche mit jeweils eigenen Öffnungsmodi.

Virtuell vernetzte Zutrittslösung

Technisch basiert die Zutrittslösung auf dem »Salto Virtual Network (SVN)« mit patentierter Schreib-Lese-Funktionalität und verschlüsselter Datenübertragung. Im SVN werden die Zutrittsrechte auf dem Identmedium gespeichert, wodurch eine Verkabelung der elektronischen Beschläge und Zylinder entfällt.

Gleichzeitig schreiben die Beschläge und Zylinder Informationen über gesperrte Identmedien sowie Batteriestände auf die Identmedien und geben sie somit weiter. Die Update-Punkte – bei der DüBS sind das Online-Wandleser – übertragen die ausgelesenen Daten an den zentralen Server und übermitteln im gleichen Zuge die aktuellen Zutrittsrechte auf die Identmedien.

Derzeit befindet sich ein weiteres Quartier, das Wiesenviertel, mit Um- und Neubauten in der Realisierung. »In den Neubauten, von denen das Objekt Sonnenblumenfeld bereits fertig ist, werden wir sämtliche Zutrittspunkte online sowie über Funk vernetzen, da die DüBS hier eine neue Plattform für die Hausautomation nutzen möchte und die Zutrittslösung eingebunden werden soll«, ergänzt Franke.

Die Programmierung und Verwaltung der Schlüsselanhänger übernimmt Klever. Den Schließplan hat der Fachrichter zusammen

mit der DüBS ausgearbeitet. Die Zuweisung der Zutrittsrechte erfolgt dabei in enger Abstimmung mit der Wohnungsgenossenschaft.

»Über die Bereiche, die wir in der Software eingerichtet haben, können wir die Mitarbeiter, Mieter und Drittfirmen den Zutrittspunkten ideal zuordnen und haben immer den Überblick«, freut sich André Franke. Alles in allem sind 5000 Transponder für Mieter, 100 Transponder für Mitarbeiter und 50 Transponder für Handwerker und weitere Drittfirmen mit spezifischen Berechtigungen im System hinterlegt (Bild 5). Vor diesem Hintergrund lobt André Franke die intuitive Bedienung der Managementsoftware »Proaccess Space«: »Die Funktionen stimmen und lassen keine Fragen offen.«

In der Praxis bewährt

»Die elektronische Zutrittskontrolle funktioniert sehr gut. Vor allem, weil sie unsere Wünsche in der Praxis tatsächlich erfüllt. Wir verwenden jetzt nur noch einen Transponder für alle Gemeinschaftstüren, was es für unsere Mieter und Angestellten wesentlich einfacher macht. Die Vergabe der Zutrittsrechte erfolgt deutlich schneller und übersichtlicher als vorher. Außerdem können wir nun auch zeitabhängige Zutrittsrechte vergeben. Das erleichtert vieles: Der Heizungsnotdienst zum Beispiel ist jetzt viel schneller am Ort des Geschehens. Vorher musste er auf den Haustechniker warten, der ihm öffnete – und der selbst zunächst zeitaufwändig die richtigen Schlüssel bereitstellen musste«, erklärt Marcia Janda abschließend. ●

FÜR SCHNELLESER

Die einheitliche Schließung von gemeinschaftlich genutzten Zugängen sorgt für mehr Sicherheit und Komfort

Passive Transpondertechnologie ist mit niedrigen Folgekosten verbunden und einfach zu handhaben

Online-Wandleser übertragen die ausgelesenen Daten an den Server und übermitteln aktuelle Zutrittsrechte auf die Identmedien



Autor:
Hagen Zumpe,
Marketing Manager D-A-CH,
Salto Systems GmbH, Wuppertal

GEHT IMMER.



Zuverlässig und flexibel:
**Rauchwarnmelder
Ei6500-OMS**

- ✓ Zukunftsfähiger OMS-Standard
- ✓ Integration in jede Infrastruktur
- ✓ Funkauslesung über Gateway oder Walk-by-Verfahren
- ✓ Selbst- oder Fremdbewirtschaftung

 **Ei Electronics**[®]
fire + gas detection