

Der Weg zum digitalen Schlüssel

Welche Schritte kommen zuerst, Herr Österreicher?

Die Digitalisierung macht auch vor Schlüssel und Schloss nicht halt. Im Neubau sind digitale Schließsysteme schon angekommen, aber wie sieht es im Bestand aus. Was muss beachtet werden? Wie geht man vor? Wir haben Ingo Österreicher, Produktmanager Markt resivo bei der dormakaba Deutschland GmbH gefragt, hier die Antworten.



Bis der „Digitale Schlüssel“ die Haus- oder die Wohnungstür in einem Bestandsgebäude öffnet muss eine Bestandsanalyse (Was ist vorhanden? Wie kann man es eventuell nutzen?) durchgeführt werden. Foto: dormakaba

Ein Wohnungsunternehmen möchte ein Bestandsquartier mit 140 Wohnungen aus den 1960er Jahren umrüsten. Welche Möglichkeiten gibt es? Eingangstür, Wohnungstür, Kellertür etc...

Ingo Österreicher: Bei Bestandsobjekten ist einerseits eine Aufnahme der vorhandenen Türsituationen sinnvoll und andererseits die Analyse der Motivationsgründe für elektronische Zutrittssysteme. Wenn nun bei besagtem Bestandsquartier aus den 60-igern beispielsweise bei allgemeinen Hauszugangstüren schon eine Klingel- oder Sprechanlage mit einem Türöffner vorhanden ist, lässt sich eine Digitalisierung sehr einfach durchführen. Eine Türsteuerung mit einer Datenverbindung über eine SIM-Karte stellt die Verbindung zur Software-Verwaltung in der Cloud her. RFID-Medien oder auch das Smartphone können dann die mechanischen Schlüssel ersetzen und eine flexible Öffnung der Hauseingangstüren ermöglichen. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Digitalisierungsstrategie eines Wohnungsunternehmens erfolgt die Vernetzung der Infrastrukturtüren und deren Türmanager oder Gateways alternativ über LAN.

Bei den anderen Infrastrukturtüren wie Heizungs- und/oder Technikräume können die vorhandenen mechanischen Türkomponenten wie Schließzylinder oder Drückergarnituren durch digitale Komponenten

ersetzt werden. Handwerker und Servicepersonal bekommen digitale und mobile Schlüssel auf ihr Smartphone gesendet und können ohne Schlüsselübergabe ihre Aufgaben schnell ausführen. Je nach Infrastrukturellen Gegebenheiten erfolgt die Vernetzung dieser Türen entweder via LTE Gateways, welche die digitalen Türkomponenten per Funk anbinden, oder durch nachgerüstete LAN-Infrastruktur.

Für die 140 Wohnungstüren werden die vorhandenen mechanischen Profilzylinder durch digitale Elektronikzylinder ersetzt. Durch die Nutzung von digitalen Schlüsseln auf dem Smartphone oder dem RFID-Medium benötigen diese digitalen Schließzylinder keine Datenverbindung und sind vollständig offline. Mietertüren sind daher generell hoheitlich vom Verwalter getrennt, sodass nur Mieter und Mieterinnen ihren Zutritt managen. Eine spezielle APP für den Mieter ermöglicht diesem, die Zutrittsrechte für seine Mitbewohner, Gäste und Haushaltshilfen selbst zu verwalten. Weitere Türen zu den Mietobjekten, Keller, Abstellräume oder separate Garagen können auf identische Weise ausgestattet und verwaltet werden.

Verlorene Schlüssel, Schlüsselübergaben, die Koordination von Schlüsseln für Dienstleister für die Leerstandsmodernisierung oder der Tausch von mechanischen Schließzylindern wird durch die Digitalisierung ersetzt.

Was sind die ersten Schritte, was ist technisch nötig?

Ingo Österreicher: Je nach gewünschter Modernisierung wird entweder die entsprechende LAN-Infrastruktur für die Haupteingangs- und Infrastrukturtüren nachgerüstet oder erfolgt alternativ und ohne großen Aufwand über eine mobile Datenverbindung (LTE). In aller Regel werden zuerst Haupteingangstüren und Infrastrukturtüren umgerüstet. Die Türen zu den Wohnungen oder Mietobjekten können dann nach und nach z.B. bei einer Neuvermietung oder bei einem Nutzerwechsel folgen. Da hierfür keine weitere Infrastruktur notwendig ist, ist der Aufwand dieser Nach- oder Umrüstung gering.

Wie werden die Mieter in den Prozess eingebunden?

Ingo Österreicher: Mieter sind ein wesentlicher Bestandteil der intelligenten Zutrittslösung. Sobald Mieter durch die Digitalisierung ihrer Wohnungstür mit involviert sind, überträgt sich zunächst die „Schlüsselhoheit“ an die Mieter. Niemand sonst hat dort Zutritt. Jegliche Änderung an der Mietertür bedarf der sich im Besitz des Mieters befindliche Programmierkarte. Mieter haben durch ihre Selbstverwaltung via App die Möglichkeit der Erteilung von zeitlich begrenzten Zutrittsrechten an Dritte. Dies erfolgt entweder ausschließlich digital mit einem virtuellen Schlüssel auf das Smartphone des Empfängers oder durch Ausgabe eines RFID Schlüsselmediums. Aufwändige Bestellungen von teuren Nachschlüsseln sind somit Geschichte. Freunde, Bekannte, Mitbewohner oder Dienstleister, Pflegedienste usw. können ihre Zutrittsrechte auch aus der Ferne auf ihr Smartphone erhalten. Die Nutzung der Mieter-App ist kostenlos, intuitiv, einfach und bietet bei Bedarf direkte Hilfestellung. Für Mieter ohne Smartphone-Affinität funktionieren auch die klassischen RFID-Medien wie Schlüsselanhänger oder Schlüsselkarte. dormakaba begleitet den Digitalisierungsprozess mit Spezialisten und sorgt für einen reibungslosen Projektablauf, von der Planung bis zur Übergabe und Einweisung an den Mieter.

Herr Österreicher, danke für die Erklärungen auf dem Weg zum digitalen Schlüssel.

RED/GW