

Digitalisierungsstrategie

Sender statt Schlüssel

Der Spar- und Bauverein eG in Dortmund verfolgt seit einigen Jahren eine umfassende Digitalisierungsstrategie. Ein wichtiger Baustein dabei war die Umstellung auf ein schlüsselloses Zutrittssystem für die Wohnungsbestände.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Das „Digitale“ wird für die Bewohner der Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) greifbarer Wohnalltag. In den Wohnungsbeständen gibt es bald keine Schlüssel mehr, zumindest keine solchen, die den Bewohnern seit Ewigkeiten vertraut sind. Elf Häuser im Dortmunder Stadtteil Hostedde im Sparbau-Quartier „In der Liethe“ machten den Anfang. Die in den frühen 1960er Jahren errichteten Häuser mit 48 Wohnungen hat die Sparbau seit 2017 umfassend saniert und modernisiert. Bis

zum Jahr 2022 beläuft sich das gesamte Investitionsvolumen für dieses Quartier im Nordosten Dortmunds auf 11,7 Mio. €.

Dabei wurde im Juni 2018 für Hauseingangs- und Kellertüren sowie Gemeinschaftsräume teilweise auch ein schlüsselloser Gebäudezugang eingeführt. Türen können nun mit dem Smartphone oder einem Transponder, etwa so groß wie ein 2-€-Stück, geöffnet werden, für eine Übergangszeit funktionierte auch noch der herkömmliche Schlüssel.

Die Sparbau hat sich für eine Zusammenarbeit mit der Berliner Kiwi GmbH entschlossen, die auf die digitale Zutrittsverwaltung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert ist. „Das Unternehmen ist uns von anderen Wohnungsunternehmen empfohlen worden und war für uns der passendste Partner

für diesen Baustein der Digitalisierungsstrategie“, sagt Florian Ebrecht, Prokurist und Leiter des technischen Gebäudemanagements.

Die Zutrittsrechte werden von der Hausverwaltung über ein Onlineportal verwaltet. „Damit wird die Arbeit unseres Technischen Services vor Ort und unsere Schlüsselverwaltung deutlich erleichtert. Schlüsselschränke, Schließpläne und das zeitaufwendige Nachmachen von Schlüsseln entfällt. Wir haben erstmalig volle Transparenz über existierende Zutrittsrechte und volle Schlüsselhoheit“, so Ebrecht. Bisher habe der Verlust eines Schlüssels viel Aufwand bedeutet, um das Sicherheitsniveau des Gebäudes zu gewährleisten. Bei Verlust eines Transponders wird dieser im Kiwi-Portal in Echtzeit gesperrt, also sofort unbrauchbar gemacht. Ein Austausch der



Quelle: Sparbau/Claudia Dreyße

Die Siedlung „In der Liethe“ aus den frühen 1960er Jahren liegt in einem der kleinsten Dortmunder Stadtteile: Hostedde mit etwas mehr als 2.000 Einwohnern

Schließanlage ist nicht mehr notwendig. „Mieter kommen schneller zu einem neuen ‚Schlüssel‘, weil der neue Transponder in Minuten kodiert ist. Auch die Datensicherung erfüllt die hohen Datenschutzansprüche, Nutzungsprofile der Bewohner sind tabu und werden nicht erfasst“, sagt Ebrecht.

Türen mit Smartphone oder Transponder öffnen

Das Pilotprojekt hat auch die Mieter überzeugt: „Unsere Mitglieder nutzen den digitalen Schlüssel gern, der Komfort wird geschätzt“, so Ebrecht. Den Mietern wurde die Umstellung des Schlüsselsystems per Brief angekündigt, bei der Übergabe wurde jedem Bewohner die Funktion genau erklärt. Die Sorge, dass insbesondere ältere Bewohner der Siedlung mit Vorbehalten auf das neue System reagieren und mechanischen Schlüsseln weiterhin den Vorrang geben, bestätigte sich nicht. Die Barrierefreiheit des neuen Systems mit Türen, die sich ohne Kraftaufwand quasi von allein öffnen, die größere Sicherheit und zugleich die hohe Effizienz in der Organisation habe alle überzeugt, so Ebrecht.

Vor allem bei Handwerkereinsätzen wird viel Zeit gespart. „Bisher musste der Handwerker den Schlüssel persönlich in der Sparbau-Zentrale abholen und dort wieder abgeben. Auch Gästen und Wohnungsinteressenten können nun zeitlich begrenzte Zutrittsrechte eingeräumt werden“, nennt Ebrecht weitere Vorzüge.



Quelle: Kiwi

Die Steuerung des Türsystems kann per App oder ...



Quelle: Kiwi

... mit einem 2-€-Stück großen Transponder erfolgen, der an den Türdrücker gehalten wird

„Damit wird die Arbeit unseres Technischen Services vor Ort und unsere Schlüsselverwaltung deutlich erleichtert. Schlüsselschränke, Schließpläne und das zeitaufwendige Nachmachen von Schlüsseln entfällt.“

Florian Ebrecht

Der Erfolg des Testprojekts führt dazu, dass das System auf weitere 143 Wohnhäuser ausgeweitet wird, das sind etwa 10 % des Bestands der Genossenschaft. Die fünf in der Schlüsselverwaltung tätigen Mitarbeiter der Sparbau haben im Vorfeld der Implementierung eine spezielle Schulung absolviert. Für Milena Schmatolla vom Facility Management ist die Arbeit mit dem Portal bereits selbstverständlich: „Das System funktioniert viel einfacher als die herkömmliche Schlüsselverwal-

tung, die Neuausstattung eines 10-Familien-Hauses kostet nicht mehr als zehn Minuten.“

System wird auf den ganzen Bestand ausgeweitet

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein, sieht in dem neuen System die Antwort auf eine der zentralen Fragen im Zeitraum der seit 2017 vorangetriebenen Digitalisierungsinitiative. „Immer wieder stellen wir uns die Frage, wie denn die Bewohner unmittelbar von der Digitalisierung profitieren können. Es ist ja ein Unterschied, ob Sie einem Genossenschaftsmitglied erklären, dass das durch optimierte Abläufe in der täglichen Genossenschaftsarbeit erfolgt, oder ob eben ein Bewohner

mit einem Transponder in der Hand den Nutzen im Alltag ganz direkt erlebt.“ Deshalb ist ein weiterer Rollout mit dem Unternehmen aus Berlin geplant. „Sobald wir mehr Erfahrungswerte aus dem ersten Einsatz in der Fläche haben, wenden wir uns auch dem Einsatz in größeren Wohnanlagen zu - dort gibt es wiederum eigene Anforderungssituationen, die wir heute nur theoretisch durchspielen können.“

Aktuell wird an der technischen Integration des Systems von Kiwi in das ERP-System von Aareon gearbeitet. „Davon erwarten wir weitere Effizienzvorteile und Erleichterungen für die Mitarbeiter. Im Zielbild werden wir gar nicht mehr im Kiwi-Portal arbeiten, sondern die Verknüpfung mit Kiwi in unserem ERP-System realisieren. Die Technik des Unternehmens nimmt uns die Arbeit im Hintergrund ab, es entstehen keine redundanten Datensätze und wir können uns auf unser Kerngeschäft konzentrieren“, so Große-Wilde. ■

Eingangssituation in Dortmund-Hostedde: Neue Türen, Briefkästen, Portale und Klingelanlagen waren Teil der Modernisierungen



Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de