

GENOSSENSCHAFTLICHE ANGEBOTE IM QUARTIER



INHALT

1. VORWORT	3
2. PAKETBOXEN	4
Allgemeine Informationen und Entwicklung	4
Motivation (Auswahl)	4
Sendungsvolumen im deutschen KEP-Markt	4
Systematisierung von Paketboxen	5
Haftungsrisiko und Gefahrenübergang	5
Technische und baurechtliche Anforderungen	6
Hersteller	6
Praxisbeispiele	7
3. UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN IM QUARTIER	9
Allgemeine Informationen und Hintergrund	9
Ausstattung	9
Schließsystem	9
Technische und baurechtliche Anforderungen	10
Alternative Lösungen	10
Hersteller	11
Praxisbeispiele	11
4. DIGITALE HAUSTAFELN	12
Allgemeine Informationen und Hintergrund	12
Systematisierung und Entscheidungskriterien	13
Technische Anforderungen	13
Anbieter	13
Praxisbeispiele	14
5. ELEKTRONISCHE SCHLIESSSYSTEME	16
Allgemeine Informationen und Hintergrund	16
Die verschiedenen smarten Schließsysteme im Überblick	17
Anbieter	18

1. VORWORT

Das Wohnen in einer Wohnungsgenossenschaft heißt nicht nur, ein Dach über dem Kopf zu haben, durch das es nicht durchregnet. Es heißt viel, viel mehr: Qualitätsvolle Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes verbunden mit der Einbettung in eine soziale Gemeinschaft. Zuhause eben. Wie unsere Wohnungsgenossenschaften dieses Zuhause gestalten hat viele Facetten, meist sind diese Ansätze schon verwirklicht, oft aber auch nicht, weil seitens des Unternehmens gar nicht so im Bewusstsein ist, was alles geht. Und dabei reden wir nicht nur über die emotionale Seite eines Zuhauses, sondern auch über die technisch-organisatorische, die das Leben und damit das Wohnen erleichtert. Ein Beispiel dafür sind digitale Haustafeln. Diese haben neben einer Effizienzsteigerung der Verwaltung auch einen Mehrwert für die Mitglieder, der sich dort schnell informieren kann und darüber hinaus völlig neue Angebote, wie Abfahrtspläne der nächsten Haltestelle oder das Wetter, einbezogen werden können. Auch elektronische Schließsysteme sind eine Möglichkeit, Vorteile für die Wohnungsgenossenschaften und Mitglieder gleichermaßen zu schaffen.

Es zeigt sich aber auch, dass sich die Ansprüche und Erwartungen der Mitglieder und Mieterinnen und Mieter im Laufe der Zeit verändern. Ein gutes Beispiel dafür ist die zunehmende Zahl an E-Bikes. Durch ihr vergleichsweise hohes Gewicht und den Bedarf, die Akkus zu laden, entsteht der Bedarf geeigneter Unterstellmöglichkeiten. Dieser kann überwiegend nur außerhalb der Gebäude realisiert werden.

Auch von Wirtschaftsunternehmen können Impulse für Angebote im Quartier kommen, wie sich an Paketboxen im Wohnquartier zeigen. Durch gezielte Platzierung von rund um die Uhr verfügbaren Paketablageboxen lassen sich die



steigende Zahl an Paketsendungen auch ohne den Nachbarn, der das Paket natürlich auch gerne annimmt, gut handeln und Wege zur Abholung verkürzen.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen einen Überblick über mögliche und zum Teil bereits realisierte Lösungen im Bestand zeigen. Die Anforderungen sind oft hoch, die Lösungen dazu aber oft sehr einfach! Verschaffen Sie sich mit den Inhalten unserer Broschüre einen Überblick und nutzen Sie die Erfahrungswerte Ihrer Vorstandskollegen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative Lektüre!

Mirjam Philipp
Vorstand

2. PAKETBOXEN

ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND ENTWICKLUNG

Der Paketversand in Deutschland steigt seit Jahren an. Hintergrund ist vor allem die immer stärkere Verlagerung vom stationären Einzelhandel hin zum Onlinehandel. Durch die Corona-Pandemie und die zahlreichen Einschränkungen und Lockdowns hat sich dieser Effekt noch deutlich verschärft. Allein im Jahr 2021 wurden in Deutschland laut Daten des Bundesverbandes Paket- und Expresslogistik (BIEK) 4,51 Milliarden Pakete und Sendungen zugestellt. Die Daten beinhalten dabei alle großen Logistikunternehmen und somit einen Großteil des Gesamtmarktes. Neben den absoluten Zahlen ist auch das Wachstum beeindruckend. Allein 2021 hat das Sendungsvolumen um 11,2 Prozent zugenommen.

Somit nehmen auch in den Quartieren der Wohnungsgenossenschaften die Paketvolumina zu. Aus diesem Grund haben sich bereits die ersten Wohnungsgenossenschaften mit dem Thema beschäftigt und erste Anlagen in den Quartieren implementiert.

In den vergangenen Jahrzehnten konnten Paketannahmen bei Nichtanwesenheit des Empfängers in der Regel durch die Hausgemeinschaft abgedeckt werden. Dies hatte sogar den positiven Nebeneffekt, dass deutlich mehr Kontaktpunkte zur Kommunikation vorhanden waren. Aufgrund von Betrugsfällen, rechtlichen Schwierigkeiten im Falle von Schäden an der Sendung und (u.a. coronabedingten) Rückzugseffekten von gerade älteren Haushalten, kann die Paketannahme oft nicht mehr in vollem Umfang abgedeckt werden, so dass Paketboxen einen Nutzen stiften könnten.

SENDUNGSVOLUMEN IM DEUTSCHEN KEP-MARKT

Mio. Sendungen

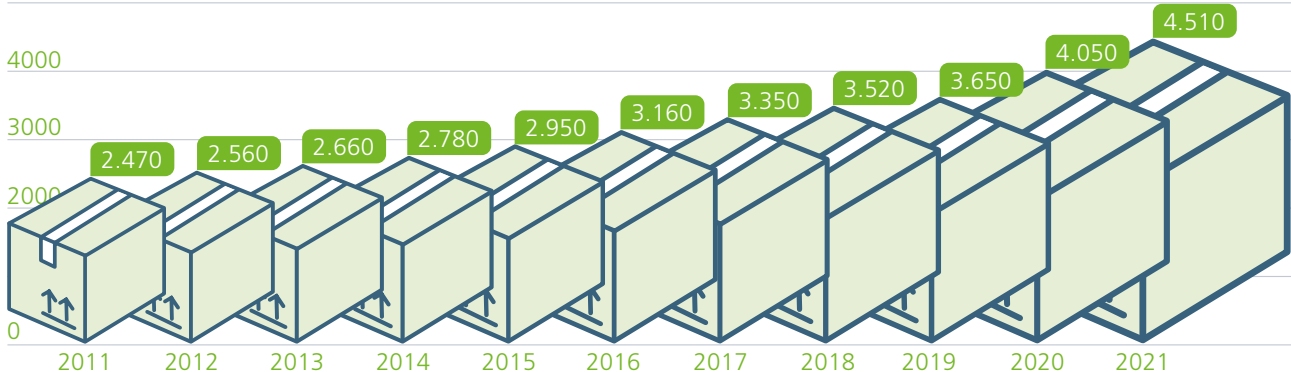
5000

4000

3000

2000

0



MOTIVATION (AUSWAHL)

- Zusatznutzen für die Mitglieder im Quartier
- Abgrenzungsmerkmal zu Konkurrenzunternehmen
- Schaffung von zentralen Kommunikationspunkten im Quartier
- Bereitstellung von Lieferantenunabhängigen Einlieferungsstellen
- Unabhängigkeit von Abholzeiten in Filialen (bei Nichtanwesenheit zur Lieferzeit)
- Reaktion auf nachlassende Paketannahmen in den Hausgemeinschaften

SYSTEMATISIERUNG VON PAKETBOXEN

Das Angebot an Paketboxen ist groß. Aus diesem Grund ist es wichtig, die Boxen zu systematisieren und gleichzeitig Kriterien zu bieten, die im Vorfeld im Quartier geklärt werden sollten, um ein entsprechendes Anforderungsprofil zu erarbeiten.

Wohnungsbezogene vs. geteilte Boxen: Bei einigen Anbietern werden wohnungsbezogene Paketboxen vorgehalten. Diese funktionieren wie ein Briefkasten, bei dem die entsprechenden Sendungen in das persönliche Fach eingeliefert werden können. Dieses Modell erfordert in der Regel deutlich größere Anlagen, die möglichst pro Hauseingang oder wenigstens pro Gebäude an einem zentralen Ort installiert werden müssten. Im Gegensatz dazu sind auch Sammelboxen bzw. geteilte Boxen denkbar. Diese sind nicht wohnungsbezogen. Die Einlieferung erfolgt dann durch die Lieferanten bzw. Speditionen in ein passendes freies Fach. Der Empfänger kann die Sendung dann mittels entsprechender Legitimierung abholen. Diese Variante ist platzsparender, da grundsätzlich weniger Fächer bereitgestellt werden müssen. Die Zahl der benötigten Boxen hängt letztlich von der Zahl der Wohnungen, der Sendungshäufigkeit der Haushalte im Quartier und dem Gleichzeitigkeitsfaktor der Sendungen ab. In der Regel erfordert diese Art der Boxen einen deutlich höheren Grad an Digitalisierung.

Analoge vs. digitale Boxen: Gerade im Bereich der wohnungsbezogenen Boxen gibt es zahlreiche Varianten, von Modellen, die ohne Strom und Internet auskommen bis hin zur hochtechnologischen Variante mit entsprechender digitaler Kommunikation mit den Lieferanten und Mietern. In den einfachsten Fällen ist die Box quasi immer offen und wird erst bei Einlieferung dauerhaft verschlossen, bis die Abholung der Sendung erfolgt. Für die Wohnungswirtschaft relevanter dürften die digitaleren Varianten sein. Dabei wird die Öffnung der Boxen durch digitale Zugriffsberechtigungen initiiert. Voraussetzung für diese Varianten sind also grundsätzlich ein Stromanschluss sowie eine Internetverbindung.

Fixe vs. skalierbare Anlage: Je nach Modell und Hersteller sind die Anlagen in Ihrer Größe (d.h. Anzahl der Fächer) begrenzt oder können nahezu beliebig skaliert werden. Letztere Variante ermöglicht es, in kleinerem Umfang zu starten

und auf höhere Sendungszahlen in der Zukunft reagieren zu können.

Offene vs. geschlossene Systeme: Ein wichtiges Beurteilungskriterium für Paketboxen ist Offenheit für Paketdienstleister. Während einige Anbieter von Paketboxen auf einen festen Kreis an Kooperationspartnern setzt, verfolgen andere Boxen das Konzept der Einlieferung durch vorher zugelassene oder zum Teil sogar praktisch alle Einlieferer (bestimmte technische Voraussetzungen sind natürlich erforderlich). Deswegen sollte vor Ort analysiert werden, ob es sich vorwiegend um Sendungen der Standardlieferanten (DHL/Deutsche Post, Hermes, DPD, etc.) handelt oder ob auch regionale Dienstleister (Apotheken, Hofläden, etc.) Einlieferungen vornehmen sollen und mit welchem Aufwand dies auch für die Einlieferer verbunden ist.

Innen- vs. Außenboxen: Je nach Aufstellort gibt es unterschiedliche Varianten. Entscheidend ist hier die Wetterfestigkeit. Boxen im Freiraum sind deutlich höheren Einflüssen durch Wind, Niederschlag und Temperatur ausgesetzt als Boxen im Innenraum. Bei innenliegenden Boxsystemen ist im Gegensatz zu den Außensystemen oft die ästhetische Komponente entscheidender.

Eigenbetrieb vs. Fremdbetrieb: Je nach Variante und Hersteller besteht in der Regel die Möglichkeit die Anlagen selbst zu betreiben (als Wohnungsgenossenschaft) oder diese durch einen Dritten betreiben zu lassen und z.B. nur die entsprechenden Flächen zu verpachten.

HAFTUNGSRISIKO UND GEFAHRENÜBERGANG

Im Zusammenhang der Projektierung sollten die Paketstationen hinsichtlich haftungsrechtlicher Auswirkungen auf das Wohnungsunternehmen beurteilt werden. Hierbei spielt neben dem Betreibermodell (Wohnungswirtschaft oder Dritter) auch die Box selbst und der Einlieferungsablauf eine wichtige Rolle. Einige Boxen haben bereits bei Einlieferung in die Box einen rechtssicheren Risikoübergang; andere Boxen erst bei Abholung. Zu beurteilen ist, ob zwischen Einlieferung und Abholung die Wohnungswirtschaft in eine (Mit-) Haftungssituation kommt.

TECHNISCHE UND BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Fundament/Aufstellung	Ein separates Fundament ist nicht zwingend erforderlich, lediglich aus ästhetischen Gründen möglich. Voraussetzung für einen geeigneten Standort ist jeweils ein ebener Untergrund. Die Paketboxen werden konstruktionsbedingt zur Stabilität in Wand oder Boden verübelt. Je nach Bedarf bestehen unterschiedlichste Aufstellmöglichkeiten • Wandmontage • Freistehende Box • Boxengruppe
Stromanschluss	Netzspannung 230 V (Direktanschluss bauseits durch Elektrofachkraft) Ja nach Hersteller und Systemgröße werden auch batteriebetriebene Systeme angeboten.
Internetanschluss	In der Regel notwendig, je nach Lage und Voraussetzung leitungsgebunden (LAN-Anschluss oder stabiles 4G-WLAN) oder über Mobilfunknetz
Bauantrag	I.d.R. genehmigungsfrei, nach § 63 SächsBO.
Sonstige Aspekte	• Wetterschutz je nach Anlage zu prüfen • Beleuchtung und Sicherung der Verkehrswege sicherzustellen • Parkmöglichkeiten in der Nähe sind zu prüfen • Zugang der Lieferdienste in Gebäude ermöglichen

HERSTELLER

(Auswahl, in alphabetischer Reihenfolge)



Max Knobloch Nachf. GmbH

Hermann-Otto-Schmidt-Straße 4, 04720 Döbeln

www.max-knobloch.de

LIPPERT

Ulrich Lippert GmbH & Co KG

Christian-Henkel-Straße 12, 12349 Berlin

www.lippert.berlin



MEISTERBOX ist ein Produkt von

RESORTI GmbH & Co. KG

Dieselstraße 10-12, 48653 Coesfeld

www.meisterbox.de

PAKETIN GmbH

Hans-Knöll-Straße 6, 07745 Jena

www.Paketin.de

Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co KG

Boschstraße 3, 71737 Kirchberg/Murr

www.renzgroup.de

Betreibergesellschaft constancy GmbH

August-Bebel-Strasse 27b, 07743 Jena

www.paul-wolff-shop.de

SESAM GmbH

Bergstraße 8, 45770 Marl

www.sesam-homebox.de

PRAXISBEISPIELE

PAKNO Paketfachanlage WGF Döbeln

Die neue Paketfachanlage PAKNO der Firma KNOBLOCH aus Döbeln ist eine Lösung für Paketzustellungen in unserem Wohngebiet. Die Mitglieder der WG Fortschritt Döbeln eG in Döbeln Ost I können damit Pakete sicher und vertraulich auch in ihrer Abwesenheit empfangen. Die Anlage bietet eine einfache Bedienung und somit hohen Komfort für Nutzer und Zustelldienste. Die Station befindet sich direkt an der Bushaltestelle, zwischen den Häusern Blumenstraße 71 und Käthe-Kollwitz-Straße 2. Am 24.02.2021 wurden die WGF-Mitarbeiter durch den Techniker Hr. Hoffmann in die Funktionsweise der Anlage eingewiesen. Aktuell werden alle Daten auf die Station übertragen und ein Probebetrieb durchgeführt. Ziel ist es, Akzeptanz und Nutzung der Anlage zu evaluieren und Erfahrungen im Betrieb der Paketanlage zu sammeln. Durch die Unterstützung der Firma KNOBLOCH kann der Service den Mitgliedern kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Bei Fragen oder zum Austausch steht Ihnen die Genossenschaft gern zur Verfügung:

Tino Hütter, Vorstandsvorsitzender

Blumenstraße 51 A, 04720 Döbeln

Tel. +49 (3431) 7192 - 0

Mail: tino.huetter@wgf-doebeln.de



myRENZbox in Hoyerswerda

Die LebensRäume Hoyerswerda eG hat im Mai 2018 gemeinsam mit der Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co KG eine Erste Paketanlage in der Albert-Schweitzer-Straße 34 in Hoyerswerda eingeweiht. Ziel war es, den Paketempfang der Anwohner des Quartiers zu erleichtern und einen Paketempfang auch dann zu ermöglichen, wenn keiner zu Hause ist. Der Vorteil besteht darin, dass eine spätere Abholung zeitlich uneingeschränkt möglich ist. Hierfür wird eine Gebühr von 2,00 €/Monat erhoben, welche in der Nutzungsgebühr enthalten/eingepreist ist.

Zur Nutzung der Paketstation ist zunächst eine Anmeldung im Portal des Paketbox-Herstellers notwendig. Darüber hinaus erfolgt eine Anmeldung bei den Portalen der entsprechenden Paketunternehmen. Während bisher zwei Anmeldungen bei DHL und ParcelLock (DPD, GLS, Hermes) erforderlich war, können mittlerweile beide Portale mit nur einem Zugang genutzt werden (One-Pin-Verfahren); das reduziert den administrativen Aufwand. Von den derzeit 140 registrierten Nutzern im Portal des Paketbox-betreibers sind nur ca. 20 in den beiden Portalen der Logistikunternehmen angemeldet; einige davon auch nur in einem Portal. Trotz zahlreicher Informationskampagnen, Aushängen und Erklärvideos sowie Unterstützung durch die Genossenschaft bleibt die Nutzung hinter den Erwartungen zurück. Dies könnte u.a. an der Altersstruktur im Quartier, dem hohen Grad der Digitalisierung im Prozess (Smartphone erforderlich) oder den stabilen Nachbarschaften liegen, die ein Paketannahmesystem in der Hausgemeinschaft begünstigen. In Neubauvorhaben mag das wiederum anders sein.

Bei Fragen oder zum Austausch steht Ihnen die Genossenschaft gern zur Verfügung:

Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender
LebensRäume Hoyerswerda eG
K.-Niederkirchner-Straße 30, 02977 Hoyerswerda
Tel.: +49 (3571) 46730
Mail: info@lebensraeume-hy.de



3. UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN IM QUARTIER

ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND HINTERGRUND

Immer mehr Wege werden in Deutschland mit dem Fahrrad zurückgelegt, nicht nur in der Freizeit, sondern auch auf dem täglichen Weg zur Arbeit oder zum Einkaufen. Gerade im Stadtverkehr bietet das Fahrrad im Alltag viele Vorteile gegenüber dem Auto und ist zudem eine umweltschonende Alternative. Bei täglicher Benutzung wird immer häufiger Wert auf ein höherwertiges Fahrrad gelegt. Dazu zählen natürlich auch die immer beliebter werdenden Elektrofahrräder, mit einem durchschnittlichen Anschaffungspreis von deutlich über 1000€.

Hier beginnen jedoch die ersten Probleme, da es häufig nicht möglich ist, das Fahrrad z. B. am Bahnhof, beim Einkaufen oder auch am Arbeitsplatz sicher abzustellen und anzuschließen. Darüber hinaus gibt es häufig nicht ausreichend Stellplätze bzw. sind diese unzureichend angeordnet und somit schwierig zu erreichen. Auch der Fahrraddiebstahl bleibt damit in dicht besiedelten Gebieten ein brisantes Thema. Insbesondere Bewohner von Mietshäusern ohne Tiefgaragen haben einen steigenden Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten für teure Akku-Bikes, Cargo-Räder und Fahrradanhänger.

Fahrradgaragen sollten vor allem stabil und einfach zu handhaben sein. Idealerweise bieten sie Platz für alle Fahrradgrößen vom E-Bike bis zum Lastenrad, für breite Lenker, Kindersitze oder sonstiges Zubehör. Die Fahrradgaragen sind barrierefrei und ebenerdig zugänglich, auch für Rollatoren oder Kinderwagen geeignet und damit ein praktischer Diebstahlschutz, der gleichzeitig für Ordnung auf dem Grundstück, im Hof oder im Hausflur sorgt.

Garagen aus Metall sind langlebiger als Fahrradboxen aus Holz und länger schön anzu-sehen. Selbst die Gestaltung der Boxen kann den individuellen Wünschen entsprechend vorgesehen werden. Genossenschaftslogos, architektonisch anspruchsvolle Designs oder Farbenvielfalt schaffen im Wohnumfeld zusätzlich neue Werte und können positive

Veränderungen bewirken. Eine Dachbegrünung setzt dem Ganzen die blühende Krone auf und kann überdies die meist versiegelte Stellfläche ausgleichen.

Der Einsatz der Stellflächen kann als Einzelboxen, Doppelstockboxen oder Container-basiertes Fahrradparksystem erfolgen. Neben Fahrradunterstellmöglichkeiten, lassen sich mit ähnlichen oder speziell dafür entwickelten Angeboten auch Rollatoren, Kinderwagen, Bollerwagen oder ähnliches unterstellen. Baulich sind die Anforderungen nahezu identisch. Aufgrund der besonderen Anforderungen für vor allem elektrisch unterstützte Fahrräder, stehen diese nachfolgend im Mittelpunkt.

AUSSTATTUNG

Die Fahrradparksysteme können je nach Ausführungsvariante und individuellem Kundenwunsch ausgestattet werden. So bietet jeder Stellplatz Raum für ein bis zu zwei Fahrräder und zusätzliches Equipment, wie Fahrradhelme, Jacken oder Taschen.

Das Einparken des Rades in der einfachen Box erfolgt „geführt“ innerhalb einer mittig am Boden angeordneten Einstellschiene. Das Einparken des Rades in der oberen Box erfolgt über eine auszieh- und nach unten abklappbaren Spezielschiene. Diese kann händisch bedient werden oder mit einem unterstützenden, hydraulischen Schienensystem ausgestattet sein.

Zusätzlich werden Möglichkeiten geboten jeden Stellplatz mit einem LED Licht und einer Steckdose für die Ladegeräte der elektrischen Fahrräder auszustatten.

SCHLIESSSYSTEM

Konventionelle Schließanlagen bieten eine von zwei Alternativen um die Stellplätze sicher abzuschließen. Durch die Verwendung von einem Doppelriegelverschluss wird maxi-

male Sicherheit gewährleistet. Innenliegende Türscharniere verhindern eine mögliche Angriffsfläche für Diebstahl. Die verwendeten Sicherheitsschließzylinder bieten zusätzlichen Schutz vor möglichen Eindringlingen. Die Notöffnung in der Innenseite der Tür ermöglicht es, dem Stellplatz von innen zu entkommen. Die Verwendung dieser Lösung empfehlen wir für den Bereich, in denen die Stellplätze personengebunden vermietet werden.

Die zweite Alternative ist eine komplexere automatisierte Lösung. Hierbei wird der Park- und Bezahlvorgang über ein Terminal gesteuert. Die Steuereinheit bildet i.d.R. ein Display, über den alle Vorgänge vom Nutzer gesteuert werden. In diesem Fall kann der Nutzer bequem und bargeldlos bezahlen. Das Automaten System leitet somit die Stellplatzauswahl ein und sichert die speicherfähigen Daten der Nutzer. Dies ist nötig, um dem Nutzer eine, zwei oder drei Stellplätze zuzuordnen. Die Tür öffnet sich von allein, nachdem der Nutzer registriert wurde. Das Ausparken folgt einer ähnlichen Prozedur: Karte einlesen, Daten abgleichen, Parkkosten begleichen und Fahrrad ausparken. Einfache Handhabung, bequem und sicher.

TECHNISCHE UND BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Für den Aufbau einer Fahrradbox ist in der Regel keine Baugenehmigung erforderlich. Sofern die Grundfläche von 50 m² ähnlich wie bei Garagen, nicht überschritten wird sind diese genehmigungsfrei.

Für die Aufstellung und Planung gelten grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 79008 Teil 1. Diese Norm gilt nicht für Fahrradparksysteme zum Abstellen von Transport-

und Lastenfahrrädern (siehe DIN 79010), Fahrrädern mit Anhängern, Kinderfahrrädern (siehe DIN EN ISO 8098), Lieferfahrrädern und Tandemfahrrädern sowie Transport- und Präsentationsysteme. Baurechtliche Anforderungen sind nicht Gegenstand dieser Norm.

Voraussetzungen für die Aufstellung sind:

- befestigter Untergrund (Asphalt, Pflaster etc.)
- ebene Fläche (ggf. Nutzung von Schraubfundamenten)
- geringe Tiefbau- und Fundamentarbeiten (abhängig von der erforderlichen Lastabtragung)
- Stromanbindung (abhängig der Ladensäulenanzahl und des Schließsystems)
- Schließanlage elektronisch oder konventionell
- flexible Standortwahl
- Lademöglichkeit für Akkus
- wahlweise Einzelboxen oder Doppelstockparksystem
- hydraulisch unterstützendes Schienensystem bis 30kg
- elektronisches Zugangs- und Buchungssystem
- Verwaltungssoftware für Datenübertragung, Fernüberwachung und Nutzungsauswertung

ALTERNATIVE LÖSUNGEN

Außer den bereits beschriebenen Varianten besteht die Möglichkeit die Stromversorgung autark zu gewährleisten. Die „Insellösung (Off-Grid)“ bietet mit individuellen Konzepten perspektivisch grünen Strom zu nutzen als auch die Baukosten, für eine zusätzliche Stromversorgung, gering zu halten.

Zu den bereits benannten Ausstattungsmerkmalen können auch hier weitere Besonderheiten berücksichtigt werden. Darunter zählt zum Beispiel der Zugang per RFID- oder Schlüssel, eine Direktversorgung oder mit Speicherung.



Mechanik Solarmodul Velobrix

HERSTELLER

(Auswahl, in alphabetischer Reihenfolge)

MEISTERBOX

**MEISTERBOX ist ein Produkt von
RESORTI GmbH & Co. KG**

Dieselstraße 10-12, 48653 Coesfeld

www.meisterbox.de



ORION Stadtmöblierung GmbH

Andreas-Schubert-Straße 11, 01844 Neustadt in Sachsen

www.orion-stadtmoeblierung.de



VELOBRIX ist ein Produkt von RWC factory GmbH

Annaberger Straße 240, 09125 Chemnitz

www.rwc-factory.com



VELODEPO GmbH

Tannenstraße 34, 01099 Dresden

www.velodepo.de

PRAXISBEISPIELE

Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) und der Stadt Coswig und Pirna

Im Rahmen der ersten Pilotphase wurde mit dem Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) und der Stadt Coswig, Sachsen ein Containerbasiertes Fahrradparksystem (VELOBRIX L mit Automaten-system) am HBF Coswig realisiert.

Durch die einfache Handhabung konnte der VELOBRIX L mit 16 abgetrennten Boxen für bis zu 24 Fahrräder ohne große Vorkehrungen aufgestellt werden. Einzige Vorkehrung, die getroffen werden musste, ist ein Stromanschluss und ein geeigneter Standort. Die Gestaltung wurde vom VVO übernommen und konnte problemlos auf der glatten Fläche der Verkleidung angebracht werden. In diesem Beispiel wurden

die kurzen Seiten mit Cumaru-Holz verkleidet. Auch die Verkleidung der kurzen Seiten mit Al-Verbund ist möglich. Weiterhin wird der Betrieb mit einer 24h Servicehotline und einer jährlichen Wartung unterstützt.

Ein ähnliches Produkt befindet sich in Pirna am ZOB/Hauptbahnhof Pirna.



Standort: HBF Coswig

Umsetzung: September 2019

Produkt: VELOBRIX L mit Automaten-system (bargeldlos)

Auftraggeber/Verantwortlicher: VVO/Stadt Coswig



Produkt: Fahrradbox ARETUS mit Energiesäule von Orion Stadtmöblierung

4. DIGITALE HAUSTAFELN

ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND HINTERGRUND

Auch beim sog. „schwarzen Brett“ hat die Digitalisierung Einzug gehalten. Schon vor ungefähr zehn Jahren haben die ersten Wohnungsgenossenschaften begonnen, erste Hauseingänge mit digitalen Haustafeln auszustatten. Mittlerweile sind im Verbandsgebiet bereits über 2.000 digitale Haustafeln installiert worden. Interessanterweise haben viele der zum Teil dominierenden Marktteilnehmer ihren Stammsitz in Sachsen.

Ganz Grundsätzlich handelt es sich dabei um Bildschirme, die automatische oder bewusst eingegebene Inhalte in den entsprechenden Hauseingängen zeigen. Neben der passiven „Konsumierung“ der Inhalte besteht zum Teil die Möglichkeit, aktiv in der Haustafel zu klicken und sich die benötigten Inhalte bewusst abzurufen. Digitale Haustafeln ermöglichen es darüber hinaus, Inhalte gezielt auf bestimmte Liegenschaften, Quartiere zu begrenzen und individuelle Inhalte bis auf die Ebene des Hauseingangs zu generieren. Zum Teil lassen sich die Inhalte auch zeitlich gesteuert aktivieren oder deaktivieren und damit im Voraus planen.

Der große Vorteil liegt vor allem darin, dass man sehr schnell Inhalte gezielt streuen kann und deswegen deutlich schneller reagieren kann, z. B. bei Havarien. Neben dem Anstieg Geschwindigkeit ergibt sich zudem ein logistischer Vorteil, da die bisherige manuelle Verteilung durch Hausmeister o. ä. entfällt. Gerade bei großen Wohnungsgenossenschaften mit in der gesamten Stadt verteilten Beständen kann somit ein immenser Aufwand wegfallen.

Gleichzeitig bedeuten digitale Haustafeln eine entsprechende digitale Kompetenz im Unternehmen, um die entsprechenden Inhalte zu pflegen. Je nach Anbieter

können die Inhalte in einem eigenen Content-Management-System (CMS) gepflegt und bearbeitet werden oder durch einen Drittanbieter verwaltet werden. In vielen Haustafeln kommen darüber gewisse automatisch generierte Inhalte wie Wetterdaten oder Fahrplanauskünfte zum Einsatz, die sich nach einmaliger Einrichtung automatisch aktualisieren.

Einmal eingerichtet, erlauben die Haustafeln viele zusätzliche Funktionalitäten, die zum Teil jedoch zusätzlichen Programmieraufwand nach sich ziehen. So werden die Haustafeln in vielen Wohnungsgenossenschaften auch aktiv zur Dokumentation der Hausreinigung durch die Dienstleister genutzt. Neben der internen Dokumentation für das Unternehmen ist darüber hinaus auch die transparente Kommunikation der durchgeführten Leistungen und des Leistungszeitpunktes möglich (z. B. Treppen- und Fensterreinigung am 19.10.2022, 14:00 Uhr durchgeführt).

In den Mitgliedschaften werden die Haustafeln in der Regel sehr gut akzeptiert. Gleichwohl bedarf es einer gewissen Anfahrkurve um die oft ältere Mitgliedschaft mit ins Boot zu holen. Letztere bevorzugt oft noch die analoge Korkvariante. Nach einer gewissen Anlaufzeit und kontinuierlicher Kommunikation der Vorteile der Haustafeln sind im Verbandsgebiet keinerlei negative Erfahrungen bekannt. Vielmehr zeigt sich, dass die Haustafeln bei so mancher Wohnungsbesichtigung für ein kurzes „Wow“ gesorgt haben; gerade bei jüngeren potenziellen Mitgliedern.



SYSTEMATISIERUNG UND ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN

Am Markt sind zahlreiche Anbieter vorhanden, die sich hinsichtlich ihrer Technik und der übernommenen Dienstleistungen unterscheiden. Sofern Sie sich mit dem Gedanken tragen, digitale Haustafeln einzusetzen, können Ihnen ggf. folgende Aspekte helfen, ein geeignetes System auszuwählen oder aufzubauen:

- Darzustellender Inhalt (siehe auch Tabelle unten; ggf. zu Beginn weniger)
- Passiver (einheitlicher) Inhalt oder Auswahlbereiche für aktive Abfragen/Inhalte/Menüs?
- Größe des Bildschirms (i.d.R. zwischen 22 und 42 Zoll)
- Anforderungen an Vandalismus (Stahlgehäuse mit Sicherheitsglas oder freihängender Standard-Bildschirm)
- Anforderungen an Brandschutz
- Anforderungen an den Diebstahlschutz
- Stromanschluss zwingend vorhanden (i.d.R. Schuko, 230V)
- Datenanbindung über Datenkabel (Koax oder Cat), W-Lan oder Mobilfunknetz
- Eigene Datenpflege oder Pflege durch Dritte
- Content-Management-System und ggf. Schnittstellen zu eigenen Systemen
- Personelle Kapazitäten im Haus
- Energieeffizienz (z.B. Abdunklung und Bewegungsmelder)
- Rolloutstrategie (mit Modernisierung oder komplett)

TECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Die technischen Anforderungen variieren im Detail je nach System. Überwiegend bedarf es folgender Anforderungen

- Wandhalterung mit Potentialausgleich montiert
- Bildschirm mit 22 bis 43 Zoll (Empfehlung) und Full-HD-Auflösung
- 230V Stromanschluss (Schuko-Unterputzsteckdose) innerhalb/hinter der Wandhalterung
- LAN-Anschluss (RJ45-Buchse) 10/100 Mbit/s innerhalb/hinter der Wandhalterung
- separat abgesicherter Stromkreis
- Router mit privater IP-Adresse für die Haustafel (Mindestbandbreiten beachten)
- Alternativ stabiler LTE-Funkpegel am Installationsort

ANBIETER

(Auswahl, in alphabetischer Reihenfolge)



gekartel AG

Berliner Straße 11, 01067 Dresden

www.digitale-haustafel.de



Girrbach

Girrbach-HiFi, Video, TV, Service GmbH

Striesener Str. 31/33, 01307 Dresden

www.jsk-girrbach.de



Media-NEL GmbH

Debyestraße 6

04329 Leipzig

www.nel.de



PÿUR

Tele Columbus AG

Kaiserin-Augusta-Allee 108

10553 Berlin

www.pyur.com

PRAXISBEISPIELE

Nachfolgend haben wir eine Auswahl dem VSWG bekannter digitaler Haustafeln im Verbandsgebiet zusammengestellt. Dabei sind die Einträge nach Datum der Erstinstallation sortiert. (Stand 11/2022)

Unternehmen	Inbetriebnahme 1. Tafel	Anzahl Haus- tafeln	Partner	Inhalte (Auswahl)
Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG	2014	80	Girrbach-HiFi, Video, TV, Service GmbH	aktuelle Vorgänge im Haus (z. B. Leerwohnungssanierung, Aushänge zu aktuellen Themen das Haus betreffend), Ansprechpartner (Wohnungsverwalter + Hausmeister), letzte Hausreinigung, Wetter, Abfahrten der nächsten ÖPNV-Haltestelle, aktuellen Geschehnissen der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Programm des Vereins Johannstadt halle e. V., Havarien werden in einem gesperrten Modus dauerhaft angezeigt
Sächsische WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT Dresden eG	2014	98	gekartel AG, Dresden	Kontakt Daten zur Genossenschaft, Notrufnummern (Handwerker, Schlüsseldienst, Aufzug), Informationen zu Veranstaltungen, aktuellen Informationen, zum Teil Wetterinfos, Zum Teil Fahrplan, Möglichkeit zur Bestätigung Hausreinigung für Drittfirma und Anzeige letzte Reinigung für Mitglieder
Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG	2016	835	NEL GmbH, Leipzig	Kontaktinformationen, Notfallnummern, Öffnungszeiten (Geschäftsstelle, Hauswartbüro, Spareinrichtung, „Lipsia-Club“), aktuelle Mieterinformationen, Liveticker (über z. B. neu eingestellte Hinweise, Havarien, etc.)
Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG	2017	21	gekartel AG, Dresden	aktuelle Informationen, Veranstaltungen, Genossenschaft, Veranstaltungsangebot, Begegnungsstätte, Werbefläche für Multimediaanbieter, Wettervorhersage, aktueller Fahrplan für die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV, Link zur Website der Genossenschaft

Wohnungsgenossenschaft Riesa eG	2019	42	gekartel AG, Dresden	Aktuelle Mitgliederinformationen, Ansprechpartner / Geschäftszeiten, Telefonnummern Notdienste, Servicedienste Telefonnummern, Termine Hausreinigung, Müllabfuhr, Wetter, Busfahrplan, Link Hausordnung
Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG Pirna	2020	46 (bis 2025 alle Bestände)	gekartel AG, Dresden	Wetter mit 4-Tage-Vorschau, Infos zur Hausreinigung, Kalender und Ereignisse (hierüber quittieren die Reinigungsfirmen die Reinigungsleistung, das wird im Kalender für den Mieter angezeigt, wir werten das für die Rechnungsprüfung und Betriebskostenabrechnung aus), Informationen zu den Notrufnummern, Hausordnung, Infos zur Mülltrennung, unseren Veranstaltungskalender, Infos zu unseren Gästewohnungen, die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle, die aktuellen Fahrtzeiten des anliegenden ÖPNV (Bus, Regionalbahn) Terminankündigungen
Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.	2021	1.100 (bis Ende 2022)	n.n.	Kontaktdaten, Servicezeiten, Hausreinigung, Aktuelle Mitteilungen, Wetter, Fahrplanauskunft



Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.



Wohnungsgenossenschaft Riesa eG

5. ELEKTRONISCHE SCHLIESSSYSTEME

ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND HINTERGRUND

Mechanische Schließzylinder zählen seit Jahrhunderten zu den wirksamsten und am meisten verwendeten Methoden, um den Zugang zu einem Bereich zu kontrollieren. Allerdings nehmen die Probleme bei mechanischen Schließanlagen in dramatischer Weise zu. Mechanische Schlösser haben dabei eine Reihe von Angriffspunkten, die immer wieder von Einbrechern ausgenutzt werden können.

Wie kann man zum Beispiel verhindern, dass Schlüssel nachgemacht bzw. kopiert werden?

Was macht man, wenn ein Schlüssel verloren geht?

Wie behält man bei großen Objekten den Überblick über die Vielzahl von Schlüsseln und Zugangsrechten?

Wie lassen sich die Umweltbelastung und Lebenszykluskosten reduzieren?

Wie kann der Zugang bei Sanierungs- oder Reparaturarbeiten für Monteure vereinfacht werden?



Hier kann ein intelligenter Schließzylinder helfen. Dabei handelt es sich um ein elektro-mechanisches Gerät, das eine Tür ver- und entriegelt, wenn es von einem verschlüsselten mobilen beziehungsweise digitalen „Schlüssel“ die Autorisierungsanweisungen dazu erhält. Bei diesem digitalen Schlüssel muss es sich nicht unbedingt um einen physischen Gegenstand handeln. Er kann zum Beispiel auch in Form eines Tags, PIN-Codes oder sogar eines Telefons vorliegen.

Bei einer elektronischen Schließanlage besitzen alle Nutzer anstelle eines Schlüssels ein elektronisches Identifikationsmedium, meist in Form eines Transponders am Schlüsselbund oder einer Schlüsselkarte. Mit Hilfe des Transponders können dann bei vorliegender Zutrittsberechtigung Schlösser entriegelt werden. Ein digitales Zutrittskontrollsystem kann darüber hinaus auch viel detaillierter gesteuert werden.

Elektronische Schließsysteme sorgen für mehr Sicherheit und Kontrolle und begrenzen damit relevante Risiken für Objekte. Auch bei Schlüsselverlust ist der Schutz schnell wiederhergestellt – der betreffende Schlüssel wird einfach im Schließsystem deaktiviert – ein Austausch der Schließzylinder bleibt somit erspart. Dadurch soll sich vor allem seitens der Vermieter der Aufwand für die Schlüsselverwaltung und den Austausch von Schließanlagen reduzieren.

Bisher kommen elektronische Schließsysteme primär in ausgewählten Objekten (z. B. im Neubau oder nach komplexer Modernisierung) zum Einsatz. Jedoch prüfen bereits zahlreiche Wohnungsunternehmen den flächendeckenden Einsatz. Perspektivisch besteht theoretisch die Möglichkeit, mit einem elektronischen Schlüssel oder Transponder alle Zutrittsysteme einer Wohnanlage, von der Hauseingangstür, über die Wohnung und den zugehörigen Keller bis hin zum Müllplatz, der Fahrradbox oder dem Paketfach zu öffnen.

DIE VERSCHIEDENEN SMARTEN SCHLIESSSYSTEME IM ÜBERBLICK

Elektronische Schließsysteme zeichnen sich dadurch aus, dass Sie zum Öffnen der Tür keinen Mechanischen Schlüssel mehr benötigen. Das Öffnen kann über folgende Methoden geschehen:

- Per Transponder (RFID-Technik)
- Per biometrischem Fingerscan
- Per App mit dem Smartphone
- Per Code-Eingabe
- Per Handsender

In der Regel sind all diese Möglichkeiten mit einem herkömmlichen Schließzylinder gekoppelt, der auch das Öffnen der Tür mit dem Schlüssel ermöglicht. Dabei können die Schließsysteme folgende Funktionsmerkmale aufweisen:

Online

Mit einer umfassenden Online-Vernetzung werden sämtliche Schließungen per Funk und über Router in Echtzeit verbunden. Die Vorteile liegen im zentralen Management, den vielen intelligenten Funktionen und einem deutlichen Sicherheitsplus.

- alle Schließzylinder mit zentralem Server in Intra- oder Internet verbunden
- In der Regel notwendig, je nach Lage und Voraussetzung leitungsgebunden (LAN-Anschluss oder stabiles 4G-WLAN) oder über Mobilfunknetz
- Zugangsberechtigung wird unmittelbar vom Server abgerufen
- Identifikationsmedium enthält nur ID
- Zugangsberechtigungen können bei Verlust kurzfristig aufgehoben werden

Offline

Wenn die Zahl der Türen überschaubar und Änderungen bei Zutrittsrechten selten sind, kann eine Schließanlage auch gut und kostengünstig offline betrieben werden. Programmierungen werden mittels Software erstellt. Die Daten werden entweder auf einem tragbaren Programmiergerät zur betroffenen

Schließung gebracht oder die Identifikationsmedien werden entsprechend programmiert.

Im Datenabgleich zwischen Identifikationsmedium und Schließung gilt jeweils der Informationsstand neuesten Datums.

- Schließzylinder sind nicht vernetzt
- Zugangsberechtigungen entweder auf Identifikationsmedium oder Schloss gespeichert
- Schlösser müssen im Verlustfall alle einzeln umprogrammiert werden

Hybrid

Auch ein virtuelles Netzwerk ermöglicht das zentrale Management der Schließanlage. Dabei werden die Außentüren des Gebäudes mit Zutrittskontrollleser ausgestattet. Diese sind mit dem Netzwerk verbunden und dienen als Gateways zur Aktualisierung der Berechtigungen. Aktualisierte Daten gelangen somit von einer geeigneten Software via Ethernet zu den Gateways und von dort über die Identifikationsmedien zu den Schließungen. Beim Abgleich der Daten zwischen Identifikationsmedium und Schließung entscheidet der neueste Informationsstand.

- Schließzylinder sind teilvernetzt
- eine zentrale Station ist mit dem Server verbunden
- Zugangsberechtigungen werden regelmäßig auf die Identifikationsmedien übertragen, oft mit Zeitbegrenzung



ANBIETER

(Auswahl in alphabetischer Reihenfolge)



ABUS

August Bremicker Söhne KG
Altenhofer Weg 25, 58300 Wetter
www.mobil.abus.com

ASSA ABLOY

Opening Solutions

ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH
Bildstockstraße 20, 72458 Albstadt
www.assaabloy.com



iLOQ Deutschland GmbH
Am Seestern 4, 40547 Düsseldorf
www.iloq.com



SALTO Systems GmbH
Schwelmer Str. 245, 42389 Wuppertal
www.saltosystems.com



SimonsVoss Technologies GmbH
Feringastrasse 4, 85774 Unterföhring
www.simons-voss.com



sesamsec GmbH
Finsterbachstraße 1, 86504 Merching
www.sesamsec.com

Die bereits installierten elektronischen Schließsysteme umfassen im Verbandsgebiet bislang nur die Hauszugänge, Keller- und Techniktüren.

Genossenschaften mit Spareinrichtung unterliegen zudem hohen Sicherheitsanforderungen und bedürfen individuellen Schließsystemen und –konzepten.

Bei Bedarf können wir Ihnen nähere Informationen und Ansprechpartner benennen.

Weitere Informationen finden Sie in der GdW-Arbeitshilfe 91 – Einsatz von digitalen Zugangssystemen in Mehrfamilienhäusern.

IMPRESSUM

VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

TELEFON: 0351 80701-0

TELEFAX: 0351 80701-60

E-MAIL: verband@vswg.de

INTERNET: www.vswg.de

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

BILDNACHWEIS

Titel: © VSWG - Stefan Schlte, S. 7: © WGF Döbeln,
S. 8: © LebensRäume Hoyerswerda eG, S. 11: © VVO/Stadt
Coswig, © ORION Stadtmöblierung GmbH,
S. 15: © Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd
Dresden e. G., Wohnungsgenossenschaft Riesa eG,
S. 16: © ClipDealer - Edler, S. 17: dormakaba

GESTALTUNG

Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul

Dresden, April 2023



GENOSSENSCHAFTLICHE ANGEBOTE IM QUARTIER

