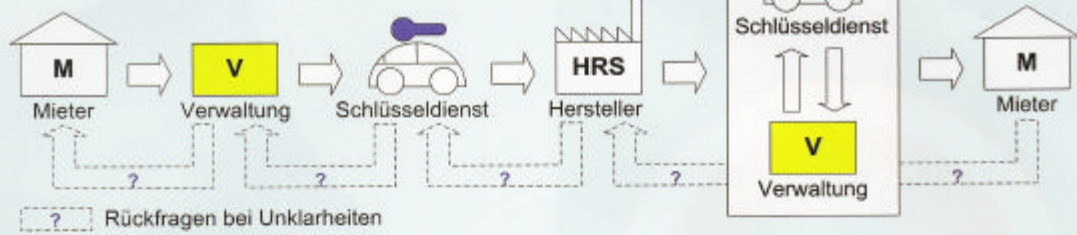


In der Regel sieht die Aktionskette nach einem Schlüsselverlust folgendermassen aus: Mieter, Verwaltung, Schlüsseldienst, Hersteller, Schlüsseldienst, Verwaltung, Mieter, Rechnungsstellung vom Schlüsseldienst an die Verwaltung, Kontrolle der Rechnung durch die Verwaltung.



Die Planung und Verwaltung einer Schliessanlage ist eine komplexe Angelegenheit. Oft fehlt es den Planern oder Gebäudeverantwortlichen an Routine und produktspezifischem Know-how. Eine mögliche Lösung: Outsourcing des Schliessanlagen-Managements.

Verwaltung der Schliessanlage – ein Buch mit sieben Siegeln?

Wenn ein Facility Manager, ein Immobilienverantwortlicher oder ein Technischer Leiter ein Unternehmen verlässt, geht automatisch auch eine Menge Fachwissen bezüglich Verwaltung der Schliessanlage verloren. Bei Schlüsselverlusten oder anstehenden Mutationen manifestieren sich dann zwei nicht zu unterschätzende Probleme: einerseits fehlt die Übersicht über die ganze (meist komplex aufgebaute) Anlage, andererseits ist häufig das erforderliche Produkte-Know-how ungenügend oder nicht mehr auf dem neusten Stand. Hinzu kommt, dass mit Mieter, Schlüsseldienst und Hersteller gleich drei potenzielle Ansprechpartner für den Facility Manager vorhanden sind. Die damit verbundene aufwändige Informationsbeschaffung in Kombination mit fehlender Routine führen häufig zu einem zeitlichen und finanziellen Mehraufwand.

Schlüsselverlust

Dass ein Schlüssel gemäss seinem Materialwert bewertet wird, ist ein sehr häufiger Irrtum. Dementsprechend unbekümmert wird oftmals ein Schlüsselverlust hingenommen. Dabei kann der Verlust eines einzelnen Schlüssels hohe Kosten verursachen. Der Wert eines Schlüssels bestimmt sich nämlich durch die Anzahl Türen, die er mechanisch öffnen kann. Als Richtwert kann

dabei folgende Formel verwendet werden: der Schlüsselwert entspricht dem Produkt aus der Anzahl der Zylinder, die er öffnet, und dem Preis für einen Zylinder (Anzahl mechanischer Zylinder x Fr. 150.– = Schlüsselwert).

Wichtige Fragen, die unbedingt beantwortet werden müssen:

- Sind die noch verbleibenden Schlüssel eingezogen worden?
- Wurde der Schliessplan nachgeführt?
- Wo befinden sich die ausgewechselten alten Schliesszylinder?
- Was geschieht, wenn der verlorene Schlüssel wieder auftaucht?
- Wurde der richtige Zylinder bestellt?
- Ist die Grundsicherheit für meine Liegenschaft wieder hergestellt?
- Habe ich den besten und schnellsten lokalen Schlüsseldienst gewählt?
- Bezahle ich marktübliche Preise bei meinem Schlüsseldienst?
- Soll ich meine bestehende Schliessanlage mit elektronischen Produkten ergänzen?

Schlüsseldepot

Verhindern kann man Schlüsselverluste freilich nicht, jedoch ist es möglich, durch einige einfache prophylaktische Massnahmen Risikominimierung und Schadensbegrenzung zu betreiben.

Es stellt sich folgende Frage: Muss ein Schlüssel mit umfang-

reichen Öffnungsfunktionen das Gebäude überhaupt verlassen? Ein Schlüsseldepot könnte hier die Lösung sein. Dank eines Depots verlässt ein Dienstschlüssel (das heisst, der Schlüssel, der für die Ausübung der betrieblichen Funktion erforderlich ist) niemals die Liegenschaft, und so wird die Wahrscheinlichkeit eines Schlüsselverlustes minimiert. Der Serviceschlüssel, der im Idealfall nur den Depotzylinder und den (mechanischen) Peripheriezylinder am Haupt- oder Personaleingang öffnen kann, hat somit weit weniger Funktionen und einen entsprechend kleineren Wert. Geht er verloren, wird er aus dem Peripheriezylinder ausprogrammiert und der mechanische Depotzylinder wird ausgewechselt. Der Schlüssel des neuen Depotzylinders muss nun nur noch beim mechanischen Zylinder einprogrammiert werden. Ausserdem ist es mit dem Schlüsseldepot möglich, den Mitarbeitern, die beispielsweise der Betriebsfeuerwehr angehören, im Notfall den Bezug eines übergeordneten Hauptschlüssels oder General-Passes zu ermöglichen. Ähnliches gilt für Medikamentschränke in Kranken- und Pflegebetrieben.

Nachrüsten mit elektronischen Komponenten

Eine weitere Möglichkeit, den finanziellen Aufwand bei Schlüsselverlusten in Grenzen zu hal-

Michael Fischer und
Stephan Föh
Unternehmensberater
«Access Administration»

ten, ist das Nachrüsten einer bestehenden Anlage mit elektronischen oder mechatronischen Komponenten. Bei manchen bestehenden Schliessanlagen können so mit überschaubarem Aufwand die Folgeschäden eines weiteren Schlüsselverlustes minimiert werden. Dass sich mechatronische Lösungen gerade für Peripherietüren (Haupteingänge, Tore und so weiter), die jeder öffnen kann, sehr gut eignen, da diese Zylinder bei einem Schlüsselverlust nicht ausgetauscht werden müssen, entgeht den meisten Verantwortlichen. Zudem können Türen, die beispielsweise während der Arbeitszeit jedem offen stehen müssen, mit Motorzylindern oder Motorschlössern und einer Zeitsteuerung versehen werden.

Anlagenaufbau

Nebendemkomplizierten Prozessablauf ergeben sich aber noch weitere Umstände: viele Verantwortliche sind nicht detailliert über den Aufbau der Schliessanlage, deren Erweiterungsmöglichkeiten und Funktionen sowie die zur Verfügung stehenden Ergänzungsprodukte informiert. Dabei bietet eine genaue Planung mit einem Fachmann die Möglichkeit, eine Schliessanlage auf die Bedürfnisse der entsprechenden Unternehmung oder des entsprechenden Gebäudes zuzuschneiden.

Bei der Neuplanung einer Schliessanlage sieht man sich vor die Wahl gestellt zwischen der so genannten Matrixschliessung (Kreuzchenplan), den Ja-Nein-Schliessungen oder einer kompletten Schema-Planung. Der Nachteil einer Matrixschliessung ist, dass Ergänzungen und

Erweiterungen kaum mehr möglich sind, wenn sie nicht vorzeitig eingeplant worden sind. Es ist somit unumgänglich, dass an eine Person mehrere Schlüssel abgegeben werden müssen. Die Ja-Nein-Schliessung dagegen ermöglicht die Anfertigung von Schlüsseln mit beliebigen Öffnungsfunktionen, wobei bereits in der Planungsphase der Umfang der Anlage bekannt sein muss. Am zeitintensivsten ist sicherlich die Schemaplanung, die jedoch den Vorteil hat, dass spätere Erweiterungen problemlos machbar sind. Ausserdem wird dadurch die phasenweise, dem Budget des Auftraggebers entsprechende Abrufung der Schliessanlage ermöglicht.

Die Funktionalität im geplanten Anlageaufbau kann durch mechanische wie auch mechatronische Produkte sinnvoll und objektbezogen ergänzt und unterstützt werden, zum Beispiel durch selbstverriegelnde Panikschlösser bei Ausgängen, die Verwendung von Motorzylindern und Motorschlössern mit Zeitfenstern bei Publikumsverkehr und den Einsatz von berührungslosen Zutrittsmedien bei hoher Frequenzierung einer Tür durch Mitarbeiter.

All diese Entscheidungen verlangen von einem Architekten, Bauverantwortlichen oder Verwalter und Facility Manager detailliertes, fachspezifisches Wissen, welches in den meisten Fällen nicht vollständig zusammenhängend vorhanden ist.

5000er-Schliessung

Erschwerend kann dann noch dazu kommen, dass sich innerhalb einer Schliessanlage Zylinder einer anderen Anlage

befinden. Dies betrifft zum Beispiel die Zutritte zu den Liftmotorenräumen im Kanton Zürich. Diese werden durch eine eigens vom Kanton geplante und registrierte Schliessanlage geregelt. Ähnliches gilt für die ebenfalls kantonal geregelten Feuerweherschliessungen, bei denen der zu beziehende Gebäudeschlüssel in einem Schlüsselrohr deponiert ist. Die Verwendung der weitläufig bekannten 5000er-Schliessung, die bis anhin für die Räumlichkeiten der Haustechnik verwendet wurde, wird durch neue Gesetzgebungen immer mehr eingeschränkt. Die Implementierung verschiedener Schliessanlagen in einer Liegenschaft oder einem Gewerbeareal wird immer häufiger, und die Anforderungen an den Schliessanlagenverwalter wachsen stetig.

Verwaltungssoftware

Bei der Verwaltung einer komplexen Schliessanlage stehen einem Gebäudeverantwortlichen verschiedene Tools zur Verfügung. In erster Linie seien hier die Schlüsselverwaltungsprogramme der Hersteller zu nennen. Diese haben den Vorteil, dass sie auf die herstellereigenen Eigenschaften einer Anlage zugeschnitten sind. Hat ein Facility Manager allerdings Gebäude zu verwalten, in denen Schliessanlagen verschiedener Hersteller vorkommen, muss er sich mit ebenso vielen Programmen auseinandersetzen. Deswegen gibt es herstellereigene Verwaltungs-Software, bei der zu erwähnen ist, dass nicht alle Datensätze von Herstellern problemlos bearbeitet werden können.

Die dritte Möglichkeit ist branchenspezifische FM-Software.

Diese Programme bieten die Möglichkeit, mit Zusatzapplikationen detailliertes Tür- und Schliessplan-Management zu betreiben. Diese Komplettlösungen eignen sich aufgrund ihres Preises in den meisten Fällen nur für Grossobjekte.

Bei allen drei Varianten treten aber die selben Umstände auf: die teilweise umfangreichen Programmstrukturen und die mangelnde Routine des Verantwortlichen machen detaillierte Arbeiten schwierig; hinzu kommt, dass es zeitlich sehr aufwändig, aber notwendig ist, die Schliesspläne nachzuführen und auf dem neusten Stand zu halten.

Outsourcing

Bei all diesen Stolpersteinen verwundert es nicht, dass es oftmals zu Bestellfehlern kommt, deren Korrektur für den Mieter oder Immobilienverwalter einen grossen Mehraufwand bedeutet. In vielen Fällen scheint daher das Outsourcing der Schliessanlagenplanung und -verwaltung ein sehr vernünftiger Schritt zu sein.

Dieser Schritt bietet allen Beteiligten vielfältige Vorteile: der Verwaltungsaufwand wird minimiert bei gleichzeitiger Erhöhung der Kostentransparenz; jeder, ob Mieter, Verwalter, Hersteller oder Schlüsseldienst, weiss, an wen er sich zwecks Informationsbeschaffung oder Auftragsgebung wenden muss; der Abgang von Verwaltungspersonal im FM zieht keinen Verlust von schliesstechnischem Know-how nach sich; die Reaktionszeit bei einem Schlüsselverlust kann ebenso drastisch minimiert werden wie die Wahrscheinlichkeit von Bestellfehlern.

Im Idealfall fungiert der externe Verwalter der Schliessanlage als Schnittstelle zwischen den Beteiligten, die zwar von einem Schlüsselverlust oder einer Anlagenerweiterung oder -erneuerung direkt betroffen sind, aber häufig nicht über das nötige Fachwissen verfügen, um für das bestehende Problem die ideale schliesstechnische Lösung zu finden. ■

Weitere Informationen:
Fischer & Fäh
Beratung und Coaching GmbH
Lohwisstrasse 32, 8123 Ebmatingen
Tel. 044 980 15 00, Fax 044 980 15 50
www.ffbc.ch, info@ffbc.ch

Wichtige Begriffe

- **Matrixschliessung:** Die Aufnahme aller Zylinder in ein Schliessplanformular (Kreuzchenplan) und Zuweisung der öffnenden Schlüssel.
- **Ja-Nein-Schliessung:** Innerhalb einer grob strukturierten und definierten Schliessanlage können mechanische Schlüssel den Zylindern frei zugeordnet werden (Ja = Schlüssel öffnet, Nein = Schlüssel öffnet nicht).
- **Schema-Planung:** Basierend auf der Organisation der Unternehmung wird der Schliessplan systematisch und hierarchisch aufgebaut (funktionsbezogen). Peripherieschliessungen können frei zugeordnet werden.
- **Mechatronik:** Das interdisziplinäre Zusammenwirken mechanischer und elektronischer Komponenten. In der Schliesstechnologie beschreibt der Begriff die Kombination mechanischer und elektronischer Schliessfunktionen (zum Beispiel ein mechanischer Schlüssel mit integriertem Datenträger).
- **Motorzylinder:** Elektronischer Zylinderaufsatz, der die Öffnungs- beziehungsweise Schliessbewegung des Riegels ausführt. Er kann durch diverse Datenträger über einen Leser angesteuert werden und ist vernetzbar.
- **Motorschloss:** Das Motorschloss gewährleistet eine komfortable motorische Entriegelung der Tür. Das ermöglicht die Verwendung eines Knaufes oder Stossgriffes an der Aussenseite der Tür. Eine hohe Sicherheit wird durch die automatische Selbstverriegelung gewährleistet.

Der externe Schliessanlagenverwalter steht allen Beteiligten als erster und einziger Ansprechpartner zur Verfügung. So wird die Wahrscheinlichkeit, dass Kommunikationsfehler auftreten, minimiert, und gleichzeitig kann garantiert werden, dass die Schliessanlage in kompetenten Händen liegt.

