



# Zutritt- Kompendium 2021

Eine Sonderveröffentlichung der Fachmedien:



## MULTI-TENANT-NUTZUNG

# Vorausschauende Planung

Bei von Immobilienkonzernen realisierten Großprojekten mit späterer Multi-Tenant-Nutzung (Bürogebäude, Einkaufszentren etc.) gilt es, den Interessen der Geldgeber nachzukommen. Mit möglichst geringem Kapitaleinsatz sollen möglichst viele potenzielle Mieter und Käufer mit unterschiedlichem Sicherheitsbedarf gewonnen werden.



Bild: zhu difeng/stock.adobe.com

Gerade bei Multi-Tenant-Objekten sollten eventuelle sicherheitstechnische Nachrüstungen von Anfang an einkalkuliert werden.

Wenig Geld für sicherheitstechnische Grundausstattungen auszugeben und dennoch alle Anforderungen der Nutzer ohne große Nachrüstungen realisieren zu können, ist ein planerischer Spagat. Um zu zeigen, wie komplex diese Aufgabenstellung ist, werden im Folgenden einige Aspekte erläutert.

## Vorrüstung von Türen

Ein Großteil der Zugänge zu Mietbereichen sind Türen mit Brandschutzqualitäten. Diese

werden vom Eigentümer auf Grundlage des erstellten Sicherheitskonzeptes technisch ausgestattet. Sollte ein Mieter einen höheren Sicherheitsstandard und damit eine Änderung der technischen Ausstattung verlangen, müssen die betroffenen Türen in den meisten Fällen ausgetauscht werden, da ansonsten der Brandschutz erlischt. Eine geänderte Konfiguration mit neuen Einbauteilen führt in letzter Konsequenz zu diesem Tausch. Deshalb sind Türen mit Brandschutzqualitäten, die z. B. als Zugänge zu den Mietberei-

chen dienen, so vorzubereiten, dass eine spätere Aufrüstung möglich ist. Man kann eine Tür im ersten Schritt mit einer mechanischen Schließung versehen, aber Aussparungen für Magnetkontakte und Kabeldurchführungen bei Riegelschaltkontakten einplanen. Zudem empfehlen sich Schlösser, deren Schlosstaschen einen Austausch möglich machen (gleiche Größe). Hier ist darauf zu achten, dass in den Türen ein Leerrohr mit Zugdraht verbaut wird, sodass man später ein elektronisches oder ein Motorschloss einbauen kann.



# Keine Ahnung, was läuft?

## Türöffner

Der nachträgliche Einbau eines Türöffners ist nicht ganz so einfach, da er das Schließblech und seine Ausprägung betrifft. Der Türenbauer weiß, ob ein späterer Tausch zulassungskonform möglich ist. Einfacher stellt sich die Möglichkeit der Integration eines Fluchttüröffners mit dem gegenüber befindlichen Fallenschloss dar. Einige Hersteller bieten dies als Vorrüstung an. Dann sind Blechausparungen vorhanden, die im Grundausbau mit Abdeckplatten provisorisch geschlossen werden. Wichtig dabei: Der Kabelweg ist in der Zarge bereits als Leerrohr vorzusehen. So lässt sich auch an diesen Türen im Nachgang ein Fluchtwegsicherungssystem realisieren.

## Verkabelung

Wer seinen Mietern eine elektronische Zutrittskontrolle als Option bieten will, muss eine entsprechende Verkabelung bereits im Vorfeld planen und realisieren. Nachträglich Kabel in einen Bau zu integrieren, ist zeit- und kostenintensiv. Vor allem bei Kabelwegen durch Brandschutzwände steht der Aufwand in keinem Verhältnis zum vorausschauenden Verlegen im Erstausbau. Die Kabel sollten jedoch nicht lose in der Zwischendecke, im Hohlraumboden oder – noch schlimmer – offen im Mietbereich herumliegen. Stattdessen sollten sie in Türnähe zu einem Kleinverteiler führen und beschriftet sein. Bei einer späteren Nachrüstung muss der Türenbauer seine Stellglieder nur noch an den Kleinverteiler anschließen, um diese direkt an das System anzubinden. Welcher Kabeltyp am besten geeignet ist, lässt sich kaum vorhersagen.

## Sprechstellen

Vor allem in größeren Objekten mit vielen Mietern kann es sinnvoll sein, eine Gegensprechanlage für das ganze Gebäude zu planen. Auch hier gilt: Die nachträgliche Realisierung einer solchen Anlage kann teurer werden als eine Berücksichtigung von Anfang an. Es genügt, die Verkabelung so zu planen, dass die Sprechstellen an den jeweiligen Zugängen nachträglich montiert

und angeschlossen werden können. Sollte nur ein Teil der Mieter eine solche Gegensprechtechnik verlangen, ist es dennoch sinnvoll, diese für den Rest des Gebäudes vorzurüsten.

## Schließanlage

Immer wieder passiert es, dass Mieter ihre eigene Schließanlage in ein Objekt miteinbringen möchten. Hier empfiehlt es sich, vertraglich festzuhalten, dass keine Fremdanlagen gestattet sind. Denn die Feuerwehr gelangt in dem Fall nicht mehr in die Räume, da der im Feuerwehrdepot hinterlegte Generalschlüssel nicht passt. Sollte der Mieter darauf bestehen, seine eigene Schließanlage zu installieren, sollte mit der verantwortlichen Feuerwehr abgeklärt sein, ob das Deponieren eines zweiten Schlüssels im Feuerwehrschränkeldepot akzeptiert würde. Generell sollten Vermieter versuchen, den Mieter davon zu überzeugen, dass er die Schließanlage des Objektes übernimmt.

Auf den ersten Blick bieten die genannten Punkte dem Investor natürlich keine unmittelbaren Vorteile beim Vermieten bzw. Verkaufen seines Objektes. Zunächst einmal entstehen zusätzliche Kosten – die allerdings dafür sorgen, dass sich der potenzielle Aufwand später in Grenzen hält. Und noch ein Aspekt ist wichtig: Die beschriebenen Vorgehensweisen in Form von Vorrüstungen eröffnen die Möglichkeit, diese zu Marketingzwecken entsprechend auszuloben. So wird ein Objekt angeboten, das dem Mieter bzw. Erwerber alle Freiräume lässt, ohne dass es zu größeren Umbaumaßnahmen kommen muss. Die erhöhte Flexibilität kann auch in den Mietpreis einfließen, sodass sich der zusätzliche Aufwand in der Grundinstallation über die Lebenszeit des Gebäudes hinweg mehrfach amortisiert.

Kai Beckmann ■

### Zum Autor:

Kai Beckmann ist Sicherheitsberater der Von Zur Mühlen'sche (VZM) GmbH mit den Spezialgebieten Türenplanung und Zutrittskontrolle.



Voluro/stock.adobe.com

**Dann wird's  
Zeit für den  
Newsletter  
von Der  
Facility  
Manager!**

**Jetzt  
kostenlos  
abonnieren!**

**www.facility-manager.de/newsletter**