



BESTAND | LEONBERG

HERAUSFORDERUNG: UMRÜSTUNG VON 70ER- JAHRE MEHRGESCHOSSERN.

Insgesamt 444 Wohnungen umfassen die wuchtigen 70er-Jahre-Hochhäuser der ehemaligen Neuen Heimat, die im Besitz von zwei Wohnungseigentümergemeinschaften sind.



BESTAND | LEONBERG

Herausforderung: Umrüstung von 70er-Jahre Mehrgeschossern.

Die Gründe für eine Umstellung der TV-Medienversorgung im Wohnungsbestand sind vielfältig: Entweder laufen die Gestattungsverträge mit Kabelnetzbetreibern in den nächsten Jahren aus, es steht eine umfassende Sanierung des Gebäudes an oder Mieter und Wohnungseigentümer beschwerten sich über ein unzureichendes Programmangebot und eine schlechte Signalqualität.

So auch in Leonberg. Insgesamt 444 Wohnungen umfassen die wuchtigen 70er-Jahre-Hochhäuser der ehemaligen Neuen Heimat, die im Besitz von zwei Wohnungseigentümergeinschaften sind. Zwischen 40 und 60 Prozent der Wohnungen sind vermietet.

Vor der Umrüstung existierte eine völlig veraltete Satelliten-Kopfstation mit einem Koaxialnetz in Baumstruktur, das ohne Leerrohre in die Wände einbetoniert wurde. „Einstrahlungen in die alte Netzstruktur führten zu Ausfällen“, sagt Volker Heß, Verwalter des kurz „Leo II“ genannten Teilbestands. Siegfried Grossmann, der sich für die A&R Hausverwaltung um die 180 Wohnungen von „Leo I“ kümmert, ergänzt: „Immer mehr Bewohner mit neueren

und leistungsstarken Großbildschirmen hatten sich über die schlechte Signalqualität beklagt, insbesondere bei HD TV und HD+ Sendern. Eine Sanierung des alten Netzes war nicht möglich. Also suchte Heß gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat nach Alternativen.

Vier SAT-Positionen.

Die BIG Medien aus Mönchengladbach – 2014 von der Berliner Tele Columbus-Gruppe gekauft – entwickelte eine pragmatische und zukunftsichere

Lösung: Das alte Koaxial-Netz wurde nicht ange-
rührt. Stattdessen wurden in die Telefon-Leerrohre
vieradrige Glasfaserleitungen eingezogen, alle
Wohnblöcke beider WEG-Gemeinschaften durch
Glasfaser-Erdleitungen miteinander verbunden und
durch eine optische SAT-Anlage mit vier Satelliten-
positionen versorgt. „Neben dem bereits mehr als
500 Sender umfassenden Basispaket der Astra-
SAT-Position 19,2 Grad Ost für 6,96 Euro im Monat
können sich die Bewohner für 5 Euro je weitere SAT-
Position fast jeden Sender der Welt dazubuchen.
Entscheidend ist der offene freie Programmzugang
vom Satelliten in die Hausnetze. Die Hausnetze, die
keinen Exklusivitätsklauseln unterliegen, lassen den
Bewohnern zudem die freie Wahl, welche Anbie-
ter sie beispielsweise für Internet, Telefonie, Smart
Home, Smart Metering, Hausnotruf etc. wählen“,
erklärt Silke Steinhart, Regionale Vertriebsleitung
der Tele Columbus AG. Damit die Leitungsvorteile,
die das Glasfasernetz bietet, auch bei Telefonie und
Internet zum Tragen kommen, wurde mit der WiSo-
TEL aus Backnang ein Provider gewonnen, der das
Hausverteilnetz an seinen Glasfaser-Backbone auf
der Netzebene 3 angebunden hat. Die maximale
Internetflat mit 200 Megabit je Sekunde kombiniert
mit einer Festnetz-Flat für Telefonie kostet 59,95 im
Monat. Niedrigere Übertragungsraten sind entspre-
chend günstiger. Trotzdem steht es den Bewohnern

frei, welchen Provider sie nutzen wollen. Sie können
also nach wie vor auf DSL-Verbindungen via Tele-
fonkabel setzen.

„Fiber to the home“.

Die Verteiltechnik der 3 Millimeter dünnen Glas-
faserkabelstränge wurde im Treppenhaus auf jeder
Etag in einen freien Versorgungsraum installiert.
Von dort wurden die vier Glasfasern bis in eine fer-
tig terminierte Glasfaser-Anschlussdose in jede
Wohnung gelegt. Eine Faser leitet das Standard-
Astra-Signal weiter, während drei weitere Fasern
frei und individuell mit anderen Satellitenpositio-
nen, Telefonie, Internet oder anderen interaktiven
Multimediasdiensten belegt werden können. Da es
noch keine Empfangsgeräte gibt, welche die opti-
schen TV-Signale direkt verarbeiten können, sind
in den Wohnungen optische Wandler eingebaut,
welche die Lichtwellen in digitale Signale rückwan-
deln. Silke Steinhart: „Die wohnungsinterne Koaxial-
verkabelung stellt vermutlich noch für die nächsten
fünf Jahre eine Übergangslösung dar. Erst wenn die
Industrie Fernsehempfangsgeräte und Computer
mit optischen Eingängen ausstattet, kann auch auf

die letzten Meter des klassischen Koax verzichtet werden.“ So werden also auch in Leonberg die digitalen Signale über wohnungsinterne Koaxialkabel in bis zu vier weitere Multimediadosen innerhalb der Wohnung weiterverteilt. Der Vorteil: Jeder Nutzer kann in jedem Wohnraum unterschiedliche Programme und Sender zeitgleich auswählen, im Internet surfen oder via Glasfaser telefonieren.

Contracting-Modell bei der Finanzierung.

Natürlich hat diese Komplettinstallation mit Lichtwellenleitern ihren Preis. Da z. B. die WEG-Gemeinschaft „Leo I“ andere Prioritäten besitzt und zunächst die Tiefgarage sanieren möchte, hat man sich für ein Contracting-Modell entschieden. Jede WEG hat mit einem Baukostenzuschuss vor allem die wohnungsinternen Konverter- und

Multimediadosen finanziert. Die Hauptinvestition in die Gebäudeverkabelung, die SAT-Anlage und die Verbindungsleitungen zwischen den Gebäuden wurde durch die Tele Columbus AG vorfinanziert. Der entsprechende Vertrag besitzt eine Laufzeit von zwölf Jahren und wird über die umlagefähige Fernsehgebühr bzw. bei den selbstnutzenden Wohnungseigentümern über das Hausgeld refinanziert. Die Tele Columbus wartet und betreibt die Anlage und organisiert die individuelle Zubuchung weiterer SAT-Positionen durch die Bewohner. Nach zwölf Jahren geht die Anlage ins Eigentum der beiden WEG-Gemeinschaften über.

Verwalter Siegfried Grossmann ist zufrieden mit der baulichen Umsetzung, die insgesamt drei Monate gedauert hat: „Ich hätte mit mehr Problemen gerechnet. Aber die gute Vorbereitung, z. B. das Angebot von Infonachmittagen für die Bewohner, hat für Transparenz gesorgt.“