

Solides Gebäudemanagement V. Mikeleit

345 Gebäude, 210 Nutzer, ein zentrales System: Die Justus-Liebig-Universität Gießen steuert ihre komplexe Gebäude-Infrastruktur mithilfe einer CAFM-Software. Die Lösung ermöglicht automatisierte Prozesse und erleichtert so die Arbeit verschiedener Aufgabenbereiche.

Die Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) ist eine traditionsreiche Forschungsuniversität mit idealen Bedingungen für die interdisziplinäre Zusammenarbeit. Zu ihrer Infrastruktur zählen heute rund 345 Gebäude inklusive Anmietungen und Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von knapp 660.000 Quadratmetern sowie die technischen Anlagen der Universität und deren Grundstücke. Alle werden sie vom Dezernat E, Liegenschaften, Bau und Technik betrieben.

Zu der komplexen und teilweise hochtechnisierten Gebäudestruktur der JLU zählen Büro-, Instituts- und Seminargebäude ebenso wie Laborgebäude und nicht zuletzt landwirtschaftliche Gebäude, in denen auch Tiere gehalten werden. In insgesamt fünf Abteilungen bildet das Dezernat E Flächenmanagement, bauliches und technisches Facility Management sowie kaufmännisches und infrastrukturelles Facility Management inklusive der Facility-Services ab. Es plant darüber hinaus die Campuserwicklung, steuert eigene Baumaßnahmen und flankiert Großprojekte des Landesbaus für die JLU.

Gerrit Bölter ist im Dezernat E Projektleiter für den Bereich CAFM.

Als er im Jahr 2017 an die JLU kam, lief gerade das Auswahlverfahren für eine neue CAFM-Software. Sie sollte bestehende Systeme sinnvoll zusammenführen und eine zentrale Datenbasis sowie ein verbessertes Berichtswesen schaffen. Die Wahl fiel schließlich auf die Software RIB FM von RIB IMS. Sie konnte vor allem mit ihrem Flächenmanagement punkten: Ihr CAD-Kern ermöglicht es, direkt in den Gebäudeplänen zu arbeiten, ohne dass ein Export in ein Autorensystem erforderlich ist.

Nach der Entscheidung für RIB FM startete die JLU unmittelbar mit den Modulen Flächenmanagement und Technische Gebäudeausstattung (TGA). Es folgten das Vertragsmanagement, die Flur- und Flurstücksverwaltung, externe Arbeitsaufträge, die Instandhaltung und Meldungen. Weiter ging es mit der Schließanlagenverwaltung sowie den Modulen für Energiemanagement und Dashboards. Das Budgetmanagement, die Maßnahmenplanung und die Bauauftragsverwaltung mit den dazugehörigen



Universität Gießen: Facility Management mit System.

Rechnungen, Abnahmen, Gewährleistungen und Bürgschaften kamen hinzu. Das Modul für die Fuhrparkverwaltung ist mittlerweile ebenfalls im Einsatz.

Das neue CAFM-System musste zunächst mit einer Vielzahl von grafischen und alphanumerischen Informationen bestückt werden, etwa Gebäude-, Flurstücks- und Anlagendaten sowie Raum- und Vertragsinformationen. Diese Stammdaten werden fortlaufend um Vorgangsdaten aus dem laufenden Betrieb ergänzt. Hinzu kam eine lange Liste weiterer Daten, die in das System aufzunehmen waren und seither konsequent gepflegt werden müssen. Auch müssen die bestehenden Daten immer wieder ergänzt werden.

Sind die relevanten Informationen für die verschiedenen Aufgabenbereiche fest im System verankert, lassen sich entsprechende Vorgänge – etwa für Arbeitsaufträge – durchweg automatisieren. Das erleichtert die Arbeitsprozesse spürbar. Hinzu kommen Anbindungen an die bestehende IT-Infrastruktur der Universität, wozu beispielsweise ein SAP-System gehört. Dieses liefert Informationen zu Identitäten, die sowohl für die Schlüsselaus- und -rückgabe als auch für Fahrzeuggenehmigungen erforderlich sind. Die bestehenden und künftigen Schnittstellen von RIB FM an andere IT-Systeme – etwa die Lernplattform der Universität oder die JLU-eigene, interaktive Onlinekarte JLUmaps – sollen mittel- bis langfristig automatisiert werden. Mittlerweile wurde eine Vielzahl von CAFM-Prozessen etabliert. Bis auf wenige Ausnahmefälle erfolgt der Zugriff für alle 210 Nutzenden des Systems per PC via Browser. Zusätzlich arbeiten 50 Mitarbeitende auf Tablet-PCs mit den Apps Maintenance und Energy von RIB IMS.

Für den Softwaregebrauch bietet die JLU den Nutzenden mehrere Hilfestellungen an. Dazu zählen insgesamt 80 Schulungsvideos für nahezu alle Module des RIB-IMS-Systems. Zusätzlich werden in regelmäßigen Abständen Jours fixes mit den Anwendern organisiert. Zu letzteren zählen an der JLU rund 50 Hausmeister, 45 Mitarbeitende in Bereichswerkstätten, vier Leiter Facility Services sowie sämtliche Vertreter der CAFM-Arbeitsgruppen. Alle machen ihre Hauptarbeit mit RIB FM und benötigen bei der Einführung neuer Module sowie bei Upgrades und Updates entsprechende Trainings. Darüber hinaus

arbeiten auch das JLU-Rechenzentrum, die Abteilungen anderer Dezernate sowie Stabsstellen mit dem CAFM-System, die ebenfalls kontinuierlich weitergebildet werden.

An der JLU hat man zudem schon die nächsten Aufgaben im Blick. Im Aufbau ist etwa ein durchgängig digitales, strategisches Gebäudemanagement, für das derzeit die zugrunde liegenden Daten evaluiert werden. Gleichzeitig werden die Weichen für die Digitalisierung des

Reinigungsmanagements gestellt. „Wir haben bereits viele Bereiche durchgängig digitalisiert und ein solides Fundament für neue, automatisierte Prozesse geschaffen“, fasst Gerrit Bölter zusammen. „Auf diesem wollen wir aufbauen, indem wir bestehende Prozesse optimieren und gleichzeitig neue schaffen, welche die Arbeit in verschiedenen Dezernaten weiter vereinfachen.“

Verena Mikeleit ist Fachjournalistin in Süßen.