Universität Gießen

Effizientes Gebäudemanagement

[09.02.2026] 345 Gebäude, 210 Nutzer, ein zentrales System: Die Justus-Liebig-Universität Gießen steuert ihre komplexe Gebäudeinfrastruktur mithilfe einer CAFM-Software. Die Lösung ermöglicht automatisierte Prozesse und erleichtert so die Arbeit verschiedener Aufgabenbereiche.

Die im Jahr 1607 gegründete 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 Campusentwicklung, 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. Am Ende sollten außerdem sämtliche Dezernate von konkreten Mehrwerten profitieren. 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.

Durchweg automatisierte Vorgänge

[caption id="attachment_50351" align="alignleft" width="300"]
Blick auf den Instituts- und Hörsaalkomplex des Fachbereichs Chemie. Der Instituts- und Hörsaalkomplex des Fachbereichs Chemie hat eine Hauptnutzungsfläche von über 13.000 Quadratmetern. (Bildquelle: HGEsch, Hennef)[/caption]

Nach der Entscheidung für RIB FM ist die JLU unmittelbar mit den Modulen Flächenmanagement und Technische Gebäudeausstattung (TGA) in die Anwendung gestartet. 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. Auch das Budgetmanagement, die Maßnahmenplanung und Bauauftragsverwaltung mit den dazugehörigen Rechnungen, Abnahmen, Gewährleistungen und Bürgschaften kamen hinzu. Das Modul für die Fuhrparkverwaltung ist mittlerweile ebenfalls bei der JLU im Einsatz.

Zunächst musste das neue CAFM-System mit einer Vielzahl von grafischen und alphanumerischen Informationen bestückt werden. Dazu zählten unter anderem Gebäude-, Flurstücks- und Anlagendaten

sowie Raum- und Vertragsinformationen. Diese Stammdaten werden kontinuierlich 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.

Software berücksichtigt Besonderheiten

Mittlerweile hat der CAFM-Bereich eine Vielzahl von CAFM-Prozessen etabliert und setzt immer mehr Module des RIB-IMS-Programms ein. Bis auf wenige Ausnahmefälle im Bereich des Flächenmanagements erfolgt der Zugriff für alle 210 Nutzerinnen und Nutzer des Systems per PC via Browser. Zusätzlich arbeiten 50 Mitarbeitende auf Tablet-PCs mit den Apps Maintenance und Energy von RIB IMS.

[caption id="attachment_50353" align="alignright" width="300"]
Blick auf das biomedizinische Forschungszentrum Seltersberg. Auch das biomedizinische Forschungszentrum Seltersberg zählt zum JLU-Gebäudebestand.
(Bildquelle: JLU / Sara Strüßmann)[/caption]

Kontinuierlich verbessert werden die für den CAFM-Bereich etablierten Prozesse für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Immobilienbewirtschaftung. Neben dem Immobilienmanagement selbst spielen hier das Berichtswesen und Controlling eine entscheidende Rolle. „Der Customizing-Anteil ist bei uns sehr hoch“, verrät Gerrit Bölter. Das liegt daran, dass sich die Prozesse der Universität in vielen Belangen von denen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens unterscheiden. „Wir sind froh, dass unsere Ansprüche immerzu gut bedient worden sind. Wir wollen die Arbeit mit dem System so einfach und praktikabel wie möglich gestalten. Das beschleunigt die Prozesse und vereinfacht das Onboarding“, führt der CAFM-Projektleiter aus. Dafür sind verschiedene Felder und Prozesse JLU-spezifisch angepasst und erweitert worden.

Bis die Software die Anforderungen und Prozesse der JLU tatsächlich abbildete, waren sowohl bei der Web-Anwendung von RIB FM als auch bei den Apps mehrere Durchgänge mit verschiedenen kleineren Anpassungen erforderlich. „Am Ende haben davon auch andere Unternehmen profitiert, da unsere Wünsche des Öfteren in den Standard eingeflossen sind“, berichtet Bölter.

Trainings und Softwareschulungen

Für den Softwaregebrauch bietet die JLU den Nutzerinnen und Nutzern mehrere Hilfestellungen an. Dazu zählen insgesamt 80, während der Pandemiezeit erstellte Schulungsvideos für nahezu alle Module des RIB-IMS-Systems. Ob Grundlagen, Datenpflege oder die Bearbeitung von Arbeitsaufträgen: Alle wichtigen Informationen zum Umgang stehen als Videodateien zur Verfügung. Zusätzlich werden in regelmäßigen

Abständen Jours fixes mit den Anwenderinnen und Anwendern organisiert. Zu letzteren zählen an der JLU rund 50 Hausmeister, 45 Mitarbeitende in Bereichswerkstätten, vier Leiter Facility Services sowie sämtliche Vertreterinnen und Vertreter der CAFM-Arbeitsgruppen. Alle machen ihre Hauptarbeit mit RIB FM und benötigen bei der Einführung neuer Module auf den Campi, genauso wie bei Upgrades und Updates, entsprechende Trainings.

Außer dem Dezernat E arbeiten auch das JLU-Rechenzentrum, die Abteilungen anderer Dezernate sowie Stabsstellen mit dem CAFM-System, die in verschiedenen Arbeitsgruppen ebenfalls kontinuierlich weitergebildet werden.

Die Digitalisierung an der JLU hat schon die nächsten Aufgaben und Prozesse im Blick. Im Aufbau ist beispielsweise 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.“

()

Stichwörter: IT-Infrastruktur, Facility Management, Universität Gießen