



Hochschul -  
Gebäudemanagement -  
Potsdam



# Universität Potsdam mit vollintegriertem Assetmanagement

*Hochschulgebäudemanagement Potsdam (HGP) bildet  
Geschäftsprozesse mit Maximo Asset Management ab*

## Überblick

### Die Anforderung

Die Universität hat in den 20 Jahren ihres Bestehens die Zahl der Studierenden vervierfacht. Die zentrale Betriebseinheit Hochschulgebäudemanagement Potsdam (HGP) benötigt für ihren Bereich Universität ein integriertes, individuell anpassbares und erweiterbares Assetmanagementsystem. Darin müssen alle anfallenden Geschäftsprozesse abgebildet und der wachsende Bestand an Gebäuden und Anlagen beherrscht werden können.

### Die Lösung

Einführung und Betrieb von IBM® Maximo® Asset Management mit Integration einer Facilitymanagementlösung.

Communs heißen die repräsentativen, ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Neuen Palais am Potsdamer Park Sanssouci. Hier ist heute der zentrale Campus der Universität. Ein Knopfdruck reicht, um beispielsweise für das Communs-Gebäude Nr. 11 die detaillierten Verbräuche von Strom, Wasser und Heizung abzurufen und mit Verbräuchen in den vorhergehenden Jahren zu vergleichen. „Die Medienbewirtschaftung ist eines unserer Hauptanwendungsbereiche von IBM Maximo“, erklärt Gernolf Schulz, Bereichsleiter Universität Potsdam beim organisationsübergreifenden Hochschulgebäudemanagement Potsdam (HGP). „Mit IBM Maximo erledigen wir alle Aufgaben rund um die Bewirtschaftung und Aufrechterhaltung des technischen Betriebs für den Bereich Universität Potsdam.“ Das bezieht rund 7.500 Räume, 140 Gebäude, 35.000 Anlagen und 20.000 Arbeitsaufträge pro Jahr ein.

Die Universität wurde 1991 gegründet. Sie ist aus der ehemaligen Pädagogischen Hochschule Potsdam hervorgegangen und die größte Universität des Landes Brandenburg. Fast 21.000 Studierende sind in über einhundert Studiengängen in fünf Fakultäten eingeschrieben. Die noch junge Universität hat sich an drei Hauptstandorten in Potsdam etabliert: Universitätskomplex I, Am Neuen Palais, Komplex II in Potsdam-Golm und Komplex III, der Campus Griebnitzsee an der Grenze zu Berlin. „Unsere Größe und Organisationsstruktur erfordert ein hochprofessionelles, integriertes Assetmanagement“, betont Gernolf Schulz. „Die Zahl unserer Studierenden hat sich innerhalb von 20 Jahren vervierfacht. Dieses enorme Wachstum auch im Gebäude- und Anlagenbestand haben wir mit IBM Maximo im Griff.“

## Weg von den Insellösungen

In der Wissenschaftsstadt steht Kooperation über alle Grenzen hinweg im Fokus. So wurde 2005 die zentrale Betriebseinheit HGP gegründet. Ihre Aufgaben erstrecken sich auf alle Standorte, Liegenschaften, Gebäude und betriebstechnischen Anlagen der Universität Potsdam, der Fachhochschule Potsdam und der Hochschule für Film und Fernsehen „Konrad Wolf“ in Babelsberg. Rund 80 Mitarbeiter des HGP sind für Hausverwaltung und Betriebstechnik der Universität verantwortlich. „Wir haben bereits im Jahr 2000 mit Nemetschek Allfa als Raumbuch und Prequest FM Software als Helpdesk die Grundlagen für ein elektronisches Facilitymanagement gelegt“, berichtet Gernolf Schulz. Doch die Geschäftsprozesse konnten nur zum Teil abgebildet werden, so dass kein ganzheitliches Facilitymanagement möglich war. „Für Lagerwirtschaft oder Rechnungswesen mussten wir parallel einzelne Insellösungen einsetzen. Mit der ersten Installation von Maximo kann-



---

## Der geschäftliche Nutzen

- Ist offen für verschiedenste Anwendungsbereiche von Instandhaltung, Auftragsplanung, Wartung, Helpdesk, Störungsmanagement, Lager, Bestellwesen, Rechnungen, Ausschreibungen bis hin zum Personalkalender.
- Verbessert den Service im Störungsmanagement durch Intranet-Statusinformationen an Universitätsangehörige.
- Ermöglicht die individuelle Anpassung oder Neuentwicklung von Applikationen mit leicht erlernbaren, integrierten Werkzeugen.
- Erhöht die Arbeitsproduktivität durch mehrfache Wiederverwendung einmal erfasster Daten in verschiedenen Applikationen.
- Schafft vollständige Transparenz über alle Kostenstellen und Budgets.
- Unterstützt in Verbindung mit neXt.fm-Facilitymanagement als homogenes System alle Bereiche im Assetmanagement; Insellösungen und papierbasierte Prozesse sind abgeschafft.

---

ten wir diese Bereiche zusammenführen. Die Anwendung Allfa wurde durch neXt.fm von wwsneXt abgelöst, das bessere Schnittstellen zu Maximo bot.“ Das Raumbuch dient heute als eine Komponente, um die Stammdaten bereitzustellen. Alle Gebäudedaten bis hin zur einzelnen Heizungspumpe werden damit grafisch unterstützt verwaltet. „Durch die Bereitstellung der Finanzmittel und eine speziell für den Hochschulbereich attraktive Preisgestaltung durch IBM konnten wir das System anschaffen und über die Jahre hinweg ausbauen. Das war genau die richtige Entscheidung.“

Mittlerweile können alle berechtigten Personen – vom Hausmeister bis zum CFO – sich einen Überblick über die zahlreichen Subsysteme, Messgeräte und Sensoren verschaffen.

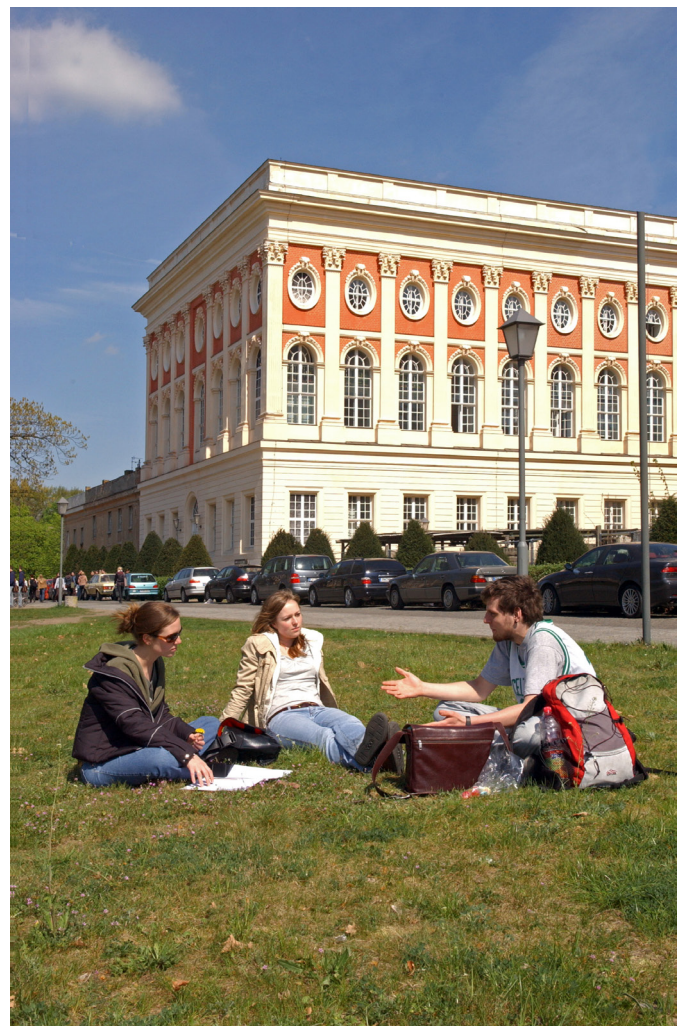
### **Daten: einmal abgebildet, vielfältig nutzbar**

IBM Maximo ist die Basis für alle Arbeitsprozesse im Bereich Universität Potsdam des HGP geworden. Zahlreiche eigene Masken und Zusatzanwendungen wurden mit Maximo neu entwickelt. „Das System ist in vielen Bereichen vorkonfiguriert und dabei hochflexibel“, lobt Gernolf Schulz. „Wir können es unseren Arbeitsprozessen anpassen, nicht umgekehrt. Wir können Applikationen erweitern oder neue erstellen. Es entstehen sehr starke Synergieeffekte durch die Mehrfachnutzung von einmal angelegten Daten.“ In Golm befindet sich die technische Leitzentrale. In der Gebäudeleittechnik werden alle Prozesse überwacht, geregelt und gesteuert. Die Leitzentrale ist rund um die Uhr besetzt. Bei Havarien oder Störungsfällen außerhalb der Dienstzeiten sind die zuständigen Techniker in Rufbereitschaft. Im Auftrags- und Störungsmanagement mit IBM Maximo werden Aufträge angenommen, online, telefonisch oder per E-Mail, mit Auftragsbestätigungen, Auftragsübersichten und Verrechnungen.

Auf das Online-Ticketing kann die ganze Universität zugreifen und Störungsmeldungen direkt in eine Bildschirmmaske abgeben. Eine Meldung wird automatisch nach Maximo weitergeleitet. In der Servicestelle nimmt ein Dispatcher die Meldung auf und schickt sie an den zuständigen Fachbereich oder Hausmeister. Wenn der Auftrag weitergeleitet wird, erhält der Melder der Störung eine automatische Benachrichtigung und kann sich online anhand einer Auftragsnummer nach dem Status des Auftrags informieren.

### **Mit Bordmitteln zu eigenen Applikationen und Berichten**

Wiederkehrende Aufträge wie die zyklische Wartung von Anlagen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden automatisch angestoßen. Der zuständige Meister bekommt einen entsprechenden Arbeitsauftrag, beispielsweise für die Prüfung von Notstromaggregaten. Das Projektmanagement



*Bild 1:* Commun am Neuen Palais der Universität Potsdam

**Quelle:** Karla Fritze, Audiovisuelles Zentrum, Universität Potsdam.

---

*„Die Zahl unserer Studierenden hat sich innerhalb von 20 Jahren vervierfacht. Dieses enorme Wachstum auch im Gebäude- und Anlagenbestand haben wir mit IBM Tivoli Maximo im Griff.“*

— Gernolf Schulz, Bereichsleiter Universität Potsdam,  
HGP Hochschulgebäudemanagement Potsdam

---

## Lösungskomponenten

### Software

- IBM® Maximo® Asset Management

### IBM Business Partner

- EAM Software GmbH
- 

erfolgt einschließlich Bezügen zu Bestellungen, Rechnungen und Arbeitsaufträgen. Eine Kalenderfunktion führt für jeden Mitarbeiter alle Arbeitszeiten bis hin zu Rufbereitschaftszeiten auf. „Das ist ein einfaches Beispiel für den Synergieeffekt, den wir durch Maximo erzielen“, sagt Gernolf Schulz. „Urlaubspläne können generiert werden, ohne sich in mehrere Listen eintragen zu müssen. Auch das gehört ja zum Geschäftsprozess: Wir planen und verwalten unsere eigenen Ressourcen und bilden sie in Maximo ab.“ Aus dem Auftragsmanagementmodul wurde eine Fuhrparkverwaltung entwickelt. Im elektronischen Fahrtenbuch sind alle Kfz-Einsatzzeiten, Kosten und Bestände verzeichnet. Auf Basis der Tourplanübersicht konnten Fahrten kombiniert werden und somit Kosten gespart werden.

Für Ausschreibungen, Bestellungen und Lager werden die Budgets verwaltet, Aufträge und Rechnungen geschrieben und Auswertungen nach Gebäuden, Konten und Budgets erstellt. Im elektronischen Fundbüro können Fundsachen vom Unigelände von den Wachen eingetragen und von den Universitätsangehörigen online im Intranet recherchiert werden. In einem Postbuch werden alle Postein- und -ausgänge beim HGP zentral verzeichnet. In der Medienbewirtschaftung erfolgt die Erfassung der Zählerstände und Verbräuche von Strom, Heizung und Wasser. Rund 100 Messwerte kommen automatisiert aus der Gebäudeleittechnik mit Honeywell-Systemen nach Maximo.

Bei den Energiekosten erstellt die Uni Potsdam eine Standort- und Assethierarchie, um die Kosten für Systeme, Subsysteme, Abteilungen und Standorte genau analysieren zu können.

So konnten Abweichungen vom Normwert (Durchschnittsverbräuche der letzten Jahre) erkannt und durch Einleiten geeigneter Maßnahmen Folgeschäden und Kosten vermieden werden. Durch die stetige Überwachung der Heizleistung der Kraftwerke konnte ein Leck in der Heizleitung gefunden, sowie die Regelung für die Nachspeisung und Nachheizung optimiert werden, um die vorhandenen Rahmenverträge nicht zu überschreiten.

Das Maximo-Rechnungswesen erlaubt auch Rechnungslegungen für Dritte, an die die Universität Räume vermietet. „Alles in allem ist das Programm sehr übersichtlich“, sagt Gernolf Schulz. „Mit den Bordmitteln von Maximo können wir Datenbanktabellen selbst verwalten und Oberflächen, Masken und Berichte so gestalten, wie die Kollegen sie brauchen.“ Darüber hinaus wurden rund 100 Berichte aus den verschiedensten Anwendungsbereichen nach den Vorgaben der Nutzer beim HGP entwickelt.

## Homogenes Gesamtsystem summa cum laude

Rund die Hälfte der 80 Mitarbeiter verfügt über Maximo-Lizenzen und Zugriff auf die Anwendungen. Jeder Meister oder Ingenieur pflegt seine Daten entsprechend seinem Fachbereich am eigenen PC. „Die Benutzerführung ist einfach“, sagt Gernolf Schulz. „Schulungen für die Anwender führen wir selbst durch.“ Dank des webbasierten Ansatzes kann der Zugriff auf Maximo überall dort erfolgen, wo ein PC mit Intranet-Verbindung vorhanden ist. Als Server dienen drei Windows-Systeme beim HGP. Das Rechenzentrum der Universität braucht nicht in Anspruch genommen zu werden. „Unser Supporter und direkter Ansprechpartner für IBM Maximo ist der IBM Business Partner EAM Software GmbH. Wir sind mit der Unterstützung sehr zufrieden. EAM hat auch unseren letzten Versionswechsel von 6 nach 7 sehr gut begleitet.“

Für eine transparente Budgetgestaltung ist IBM Maximo unverzichtbar geworden. In automatisierten Anlagenbüchern sind Wartung oder Ersatz eindeutig dokumentiert. Gernolf Schulz: „Wir wissen auf Knopfdruck, wann welche Arbeiten zu welchen Kosten und von wem durchgeführt worden sind. Unsere Mitarbeiter können schnell reagieren oder Auskunft geben, weil sie sich in kürzester Zeit innerhalb unserer enormen Datenbestände zurechtfinden. Exakte Informationen beispielsweise über vorhandene Flächen benötigen wir, um Ausschreibungen korrekt durchzuführen. So enthalten unsere Ausschreibungen mittlerweile sehr detaillierte Vorgaben, an denen sich die Lieferanten und Dienstleister halten müssen. Beispielsweise können wir CAD-gestützt unsere Reinigungsflächen exakt ausschreiben.“



Mit IBM Maximo und neXt.fm verfügt das HGP über ein homogenes Gesamtsystem, mit dem alle Geschäftsprozesse im Asset- und Facilitymanagement für den Bereich Universität Potsdam abgebildet werden können.

## Über EAM Software

Der IBM Business Partner EAM Software GmbH ist spezialisiert auf die Implementierung von Systemen zu Maschinen- und Gebäudeinstandhaltung auf Basis von IBM Maximo. Das umfassende Leistungsspektrum reicht von Prozessanalyse und -modellierung über Systemauswahl bis zu Implementierung, Datenübernahme, Anpassung, Schulung und Betreuung der Lösungen.

Wenn Sie mehr über die Produkte und Dienstleistungen von EAM Software erfahren möchten, besuchen Sie:

[eam-software.de](http://eam-software.de)

 enterprise asset management  
Software GmbH

## Weitere Informationen

Wenn Sie mehr über Assetmanagement mit IBM Tivoli erfahren möchten, wenden Sie sich an Ihren IBM Ansprechpartner oder IBM Business Partner oder besuchen Sie uns unter: [ibm.com/software/de/tivoli/](http://ibm.com/software/de/tivoli/)



© Copyright IBM Corporation 2011

IBM Deutschland GmbH  
71137 Ehningen  
Deutschland  
[ibm.com/de](http://ibm.com/de)

IBM Österreich  
Obere Donaustrasse 95  
1020 Wien  
[ibm.com/at](http://ibm.com/at)

IBM Schweiz  
Vulkanstrasse 106  
8010 Zürich  
[ibm.com/ch](http://ibm.com/ch)

Hergestellt in Deutschland  
August 2011  
Alle Rechte vorbehalten

IBM, das IBM Logo, [ibm.com](http://ibm.com), Tivoli und Maximo sind Marken der IBM Corporation in den USA und/oder anderen Ländern. Sind diese und weitere Markennamen von IBM bei ihrem ersten Vorkommen in diesen Informationen mit einem Markensymbol (® oder ™) gekennzeichnet, bedeutet dies, dass IBM zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Informationen Inhaber der eingetragenen Marken oder der Common-Law-Marken (common law trademarks) in den USA war. Diese Marken können auch eingetragene Marken oder Common-Law-Marken in anderen Ländern sein. Eine aktuelle Liste der IBM Marken finden Sie auf der Webseite „Copyright and trademark information“ unter [ibm.com/legal/copytrade.shtml](http://ibm.com/legal/copytrade.shtml).

IBM und EAM Software sind eigenständige Unternehmen und für ihre Produkte jeweils selbst verantwortlich. Weder IBM noch EAM Software übernehmen Garantien ausdrücklicher oder stillschweigender Art im Hinblick auf die Produkte des jeweils anderen.

Hinweise auf Produkte, Programme oder Dienstleistungen von IBM in dieser Veröffentlichung bedeuten nicht, dass IBM diese in allen Ländern anbietet, in denen IBM vertreten ist. Der Hinweis auf Produkte, Programme oder Dienstleistungen von IBM bedeutet nicht, dass nur Produkte, Programme oder Dienstleistungen von IBM verwendet werden können. Funktionell gleichwertige Produkte, Programme oder Dienstleistungen können alternativ verwendet werden.

Sämtliche hier genannten Beispiele zeigen, wie Kunden IBM Produkte eingesetzt und welche Ergebnisse sie erzielt haben. Die tatsächlichen Umgebungskosten und Leistungsmerkmale variieren in Abhängigkeit von Konfigurationen und Bedingungen des jeweiligen Kunden.

IBM Hardwareprodukte werden fabrikneu hergestellt. Sie können neben neuen auch wiederverwendete Teile enthalten. Unabhängig davon gelten in jedem Fall die IBM Gewährleistungsbedingungen.

Diese Veröffentlichung dient nur zur allgemeinen Information.

Fotos zeigen möglicherweise Konzeptstudien.



Bitte recyceln