Projektbeschreibung und Rahmenbedingungen

1. Ausgangslage

Mit über 500 Gebäuden und Grundstücken sowie über 800.000 m² Bruttogeschossfläche im Eigentum und in Anmietung bewirtschaftet das Saarland ein anspruchsvolles und breites Immobilienportfolio – von Verwaltungsgebäuden über Schulen und Flüchtlingsunterkünften bis hin zu Gerichts-, Polizei- und Laborgebäuden. Die bisherige Aufgabenwahrnehmung im Liegenschaftswesen des Saarlandes erfolgt im Sinne eines dezentralen Ressortprinzips durch eine Vielzahl verantwortlicher Stellen. Dadurch ergeben sich in der Praxis eine Fülle von Schnittstellen, Abstimmungsbedarfen und in der Folge hohe Effizienzverluste.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften umfasst hierbei alle Pflichten des Eigentümers und/oder Nutzers der Gebäude, die mit dem sicheren und bestimmungsgemäßen Betrieb für die Mitarbeiter (und Besucher) einhergehen. Zurzeit erfolgt diese Bewirtschaftung in dezentraler Verantwortung, die Dokumentation erfolgt dabei in unterschiedlicher Form (digital und analog), ohne entsprechende softwarebasierte fachlich-sachgerechte Unterstützung oder Prozessbegleitung. Teilweise kann sogar nur auf analoge Unterlagen und Pläne zurückgegriffen werden. Dies erschwert viele Prozesse, da vorhandene Daten nicht ausreichend genutzt werden (keine zentral abrufbare Datenhaltung) und auch nicht in allen Arbeitsbereichen aktualisiert werden können.

Aufgrund dessen hat die Landesregierung eine Reform der Liegenschaftsverwaltung hin zur effizienten Bewirtschaftung und nachhaltigen Unterhaltung der Landesimmobilien beschlossen, wobei das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport im Auftrag des Landes zukünftig zentrale Elemente des Facility Managements übernehmen wird. Die organisatorische Neuaufstellung sieht die Bündelung von wichtigen Aufgaben des Facility Managements in einer noch zu entwickelnden Struktur vor. Dazu gehören u.a. zentrale Ausschreibungen wie Winterdienste und Reinigungsleistungen, der Betrieb und die Instandhaltung der Gebäude und die damit verbundene Buchhaltung. Durch diese Zentralisierung von Aufgaben und Knowhow können einheitliche Standards festgelegt, Fachkompetenzen gebündelt und ein zukunftsfähiger Gesamtüberblick über das Immobilienportfolio erstellt werden. Dadurch werden auch strategisch erforderliche, ressortübergreifende Entscheidungen besser vorbereitet und führen zu einer effizienteren Nutzung der Gebäude.

Das Projekt zur Reform der saarländischen Liegenschaftsverwaltung stellt nicht nur die Aufgaben- und Organisationsstruktur neu auf, sondern mit der Beschaffung und Einführung eines CAFM-Systems wird auch eine erhebliche Modernisierung, Digitalisierung und Professionalisierung des Facility Managements einhergehen. Ziel der Einführung eines einheitlichen CAFM-Systems ist zudem die Unterstützung bei der Erfüllung gesetzlicher Betreiberpflichten sowie die Schaffung einer verlässlichen Datenbasis für das Reporting.

Die Liegenschaften werden im Zuge der Reform der Liegenschaftsverwaltung sukzessive in die zentrale Verwaltung übernommen. Dies erfolgt auf der Grundlage eines Reifegrad-Modells für die zu übernehmenden Liegenschaften. Es wird damit gerechnet, dass die ersten Liegenschaften im Jahr 2028 in die zentrale Verwaltung übernommen werden. Vorab wird ggf. eine geringe Anzahl an Pilot-Liegenschaften übernommen.

2. Zielsetzung

Mit der CAFM-Einführung werden folgende strategische Ziele angestrebt:

- Aufbau einer vollständigen, qualitätsgesicherten Bestands- und Betriebsdatenbasis in Anlehnung an GEFMA 430
- Professionalisierung sowie effiziente Betreuung und Bewirtschaftung der Liegenschaften
- Digitalisierung und Standardisierung der FM-Prozesse (insbesondere: Instandhaltung, Reinigung, Betreiberverantwortung, Flächenmanagement, Vertragsmanagement)
- Nachweis und Steuerung der Betreiberverantwortung gemäß BetrSichV, ASR, DGUV-Vorschriften
- Schaffung von Transparenz über Kosten, Zustand und Auslastung der Liegenschaften.
- Etablierung des CAFM-Systems als zentrale Datenbasis für die Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Bestandspläne, Sonderpläne) aller Liegenschaften über die gesamte Betriebszeit, soweit sie für die Bewirtschaftung relevant sind
- Lückenlose Dokumentation aller liegenschaftsbezogenen Ereignisse und Zustände in der Betriebsphase
- Bereitstellung einer integrierten, strukturierten Vertragsdatenbank für alle liegenschaftsbezogenen Verträge (Miet-, Dienstleistungs-, Wartungsverträge) mit aktiver Fristenverwaltung und Controlling
- Strategisches Portfoliomanagement, aktuelle Auswertungen und Analysen (Liegenschaften)
- Integration eines digitalen Mängelmelders zur strukturierten Erfassung, Verfolgung und Dokumentation von Mängeln durch verschiedene Nutzergruppen
- Es soll eine „Standardsoftware“ beschafft werden, die ohne aufwendige Anpassungen die Bedarfe der Datenhaltung und Funktionalitäten (MUSS-Kriterien der Anforderungsmatrix) abdeckt

3. Geltungsbereich

Das CAFM-System ist für den gesamten Liegenschaftsbestand des Saarlandes schrittweise einzuführen und zu betreiben. Der finale Rollout umfasst über 500 Gebäude und Grundstücke; eine weitere stufenweise Erweiterung muss technisch möglich sein. Zu Beginn ist eine Pilotphase mit einer niedrigen Anzahl von Liegenschaften vorzusehen. Die Liegenschaften werden nach einem Reifegradmodell schrittweise in die zentrale Liegenschaftsverwaltung übernommen. Das Immobilienportfolio des Landes umfasst neben klassischen Bürogebäuden auch Sonderbauten wie Förderschulen, Flüchtlingsunterkünfte, Polizei-, Gerichts- und Laborgebäude inklusive der dazugehörigen Außenanlagen. Darüber hinaus sind auch unbebaute Grundstücke zu berücksichtigen. Nicht Gegenstand der Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung sind die Justizvollzugsanstalten, der Maßregelvollzug, die Universität und die Hochschulen, das Universitätsklinikum sowie BOS-Digitalfunk-Standorte.

Um sowohl den grundsätzlichen als auch den wachsenden Anforderungen im Bereich der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung gerecht zu werden, wird eine Software benötigt, welche die o.g. Ziele und Aufgaben modular abbildet, in der Gesamtheit jedoch durch unterschiedliche Nutzer in unterschiedlichen Rollen an unterschiedlichen Standorten auf gleiche Datengrundlagen und Strukturen zurückgegriffen werden kann, es muss aber auch möglich sein, Nutzern nur beschränkte Rechte und Sichten auf den Datenbestand einzuräumen.

4. Rahmenbedingungen und Randinformationen

4.1. Liegenschaftsbestand (Richtwerte)

Parameter	Richtwert
Anzahl Liegenschaften	ca. 300
Anzahl Gebäude(/-teile)	mehr als 500
Gesamtfläche BGF	ca. 800.000 m²
Geografische Verteilung	Saarland

4.2. Anzahl Nutzer / Lizenzbedarf

Der Auftraggeber (AG) führt das CAFM-System stufenweise ein. Die Nutzerzahl wächst dabei nach seinem tatsächlichen Bedarf. Zeitpunkt und Umfang der einzelnen Ausbaustufen und der damit einhergehende Abruf von Lizenzen stehen noch nicht fest und werden allein vom AG bestimmt. Folgende Nutzergruppen / Arten der Lizenzen werden unterschieden:

Nutzergruppe	**Zugang und Sichtbereich**	**Zulässige Tätigkeiten (exemplarisch)**	**Geschätzte Abnahme-menge Lizenzen (4 Jahre)**	**Mindest-abnahme-menge Lizenzen (4 Jahre)**
Administrator	Systemweite Administrationsrechte	Konten, Rollen, Berechtigungen und Konfigurationen anlegen und verwalten	6	3
ZLM-Fachanwender	Benutzerdefinierter Zugriff / Fachlicher Zugang nach Zuständigkeit	Dokumente, Daten und Vorgänge einpflegen und bearbeiten, Aufträge und Fristen steuern, Nachweise prüfen und abschließen, Mängel abarbeiten, Reporting erstellen	50	20
Liegenschaftsbeauftragter vor Ort	Benutzerdefinierter Zugriff / Persönlicher Zugang zu den jeweils zugewiesenen Liegenschaften	Informationen über zugewiesene Liegenschaften (Wartungsplanung, -zustand, -fristen, Aufträge, Prüf- und Auftragsstatus einsehen) ansehen via DashBoard, Termine einsehen, Schäden und Mängel erfassen (mit Foto), Prüf- und andere Nachweise hochladen, die Durchführung zugewiesener Aufträge bestätigen	100	0
Hausmeister vor Ort	Benutzerdefinierter Zugriff / Persönlicher Zugang zu den jeweils zugewiesenen Liegenschaften (via mobilem Endgerät, auch Offline-Modus)	Aufträge abarbeiten, Termine einsehen, Schäden und Mängel erfassen (mit Foto), Prüf- und andere Nachweise hochladen, die Durchführung zugewiesener Aufträge bestätigen	100	10
Mieter	Persönlicher, auf das eigene Mietobjekt begrenzter Zugang oder ein	Mängel melden, eigene Meldungen verfolgen, ergänzende Informationen und Fotos übermitteln,	20	3

	entsprechend geschütztes Portal	gegebenenfalls Termine einsehen und Rückfragen beantworten		

Die oben genannten Schätzmengen sind Planungsgrößen. Der AG ist lediglich verpflichtet, die oben angegebenen Mindestabnahmemengen abzunehmen, darüber hinaus besteht keine Mindestabnahmeverpflichtung. Wenn der die Maximalanzahl an abgerufenen Lizenzen (unabhängig von der Aufteilung nach der jeweiligen Art der Lizenzen) von 700 erreicht ist, endet der Vertrag automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf (Höchstmenge).

4.3. IT-Infrastruktur des Auftraggebers

Die Systemintegration hat folgende IT-Umgebung des Auftraggebers zu berücksichtigen:

- Betriebssystem Client: Windows 11
- Betriebssystem Server: Windows Server 2019/2022 oder Linux SLES
- Verzeichnisdienst: Active Directory
- ERP-System: IHWS (MACH GmbH)
- Datenbank: MSSQL, MariaDB, Oracle, PostgreSQL (zukünftig)
- Mailserver: Microsoft Exchange (Bereitstellung von E-Mail-Postfächern u.a. auf Basis der Protokolle SMTP und IMAP möglich)

Weitere Hinweise:

- Die zu installierende Applikation muss proxyfähig sein, sofern ein Zugriff von außerhalb des Landesdatennetzes erfolgen soll.
- Die benötigten Applikations- und DB-Server werden als virtuelle Maschinen bereitgestellt. Die virtuellen Server laufen unter VMWare und werden mit Betriebssystem bzw. Datenbankmanagementsystem bereitgestellt.
- Das IT-DLZ stellt bei Bedarf eine hochverfügbare Containerplattform zum zentralen, sicheren und skalierbaren Betrieb von containerisierten Anwendungen bereit.
- Als Remote Wartungszugang kann ein VPN Zugang bereitgestellt werden. Der Zugriff erfolgt browserbasiert und ohne Installation einer VPN-Clientsoftware auf dem Endgerät.
- Nach Möglichkeit sollte auf den Einsatz von Oracle DB verzichtet werden.
- SSL Zertifikate können über das IT-DLZ bezogen werden, entweder über die PKI des IT-DLZ oder gegen Entgelt bei einem Serviceprovider.