

ANDREAS BÄHLER

Reine Fussballstadien lassen sich in der Schweiz nicht rentabel betreiben. Vor dem Hintergrund dieser Einsicht entwickelte die Berner Generalunternehmung Marazzi Ende der 1980er Jahre die Idee eines sich selbst finanzierenden Stadions. Die Kernüberlegung ist bestechend einfach: Der Stadionmantel wird für verschiedene Nutzungsarten ausgebaut und vermietet.

Das Facility Management solcher Stadien ist aufgrund ihrer Multifunktionalität eine äusserst anspruchsvolle Aufgabe. Es gilt, hunderte von Anlagen und Räumen kostenoptimiert zu betreiben und zu unterhalten sowie die langfristige Werterhaltung des Gebäudekomplexes zu sichern. Zum Auftrag des Facility Management gehört auch das Gewährleisten des reibungslosen Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten.

Wankdorf Center Bern

2001 wurde mit dem St.-Jakob-Park in Basel das erste Stadion mit Mantelnutzung der Schweiz eröffnet. Marazzi übernahm die Entwicklungskosten und führte die Investoren zusammen. Im Stadionmantel mieteten sich ein Altersheim und ein Shoppingcenter ein. Nach demselben Konzept baute Marazzi ab 2000 das Berner Wankdorf Center. Es nahm 2005 den Betrieb auf. Neben dem Stadion «Stade de Suisse» umfasst es ein Einkaufszentrum, diverse Büro- und Dienstleistungsflächen, Schulen, Restaurants, Wohnungen, Labors, ein Business-Center mit Meeting- und Kongressräumlichkeiten sowie ein Parkhaus. Den Facility-Management-Auftrag für das derzeit modernste Bauwerk der Schweiz ging an fm-bern.ch, eine

Vieler Herren Diener sein

FUSSBALLSTADIEN Die Komplexität von Sportarenen mit Mantelnutzung stellt das Facility Management vor grosse Herausforderungen. Flexibilität und Begeisterung müssen stimmen.



Das Facility Management des «Stade de Suisse» erfordert vollen Einsatz.

Kooperation der Unternehmen MIBAG Property + Facility Management, BKW FMB Energie AG und Faro-Reinigungen. Die Mandatsleitung liegt bei MIBAG, welche zahlreiche multifunktionale Gebäude in der Schweiz betreut.

Welche Herausforderungen stellen sich dem Facility-Management-Dienstleister einer Sportarena mit Mantelnutzung, und wie lässt sich ihnen begegnen? Die folgenden Überlegungen beruhen auf Erfahrungen mit dem Facility Management des Berner Wankdorf Centers, dürften sich aber auch auf zukünftige Stadien dieser Art und andere multifunktionale Bauwerke

übertragen lassen. Eine erste Herausforderung ist die Inbetriebnahme eines Stadions mit Mantelnutzung. Ein Bau dieser Dimension und Komplexität weist unweigerlich Kinderkrankheiten auf, die sich nicht voraussehen lassen. Umso wichtiger ist es, die umfangreichen technischen Anlagen vor den Eröffnungsereignissen sorgfältig zu testen. Die Anforderungen an die FM-Mitarbeitenden sind vor und während der Eröffnung besonders hoch. Abgesehen von der grossen zeitlichen Belastbarkeit bedarf es auch der Bereitschaft und des Talents zur Improvisation. Eine zusätzliche Schwierigkeit besteht darin, dass

die Inbetriebnahme schrittweise erfolgt. Die Arbeiten an einem Bauwerk dieser Grössenordnung können nicht alle gleichzeitig abgeschlossen werden. Während einzelne Bereiche betriebs- und bezugsbereit sind, müssen andere fertig gestellt werden. Die Besucher und Nutzer dürfen jedoch nicht wahrnehmen, dass sie sich gewissermassen noch auf einer Baustelle befinden. Systeme wie das Gebäudeleitsystem, Brandmeldesystem und Sicherheitssystem müssen auch im Teilbetrieb funktionieren.

Hohe Komplexität

Eine zweite Herausforderung ergibt sich aus der Komplexität eines Stadions mit Mantelnutzung. Sie erfordert es, das Facility Management auf der Basis eines differenzierten Gebäudemanagementsystems zu betreiben. In ihm sind alle Prozesse und die in ihnen enthaltenen kostenverursachenden Aktionen abgebildet. Gleichzeitig werden die entsprechenden Servicelevels festgelegt. Das Facility Management wird so für den Auftraggeber nachvollziehbar und transparent. Dem Facility Manager selber dient das Gebäudemanagementsystem als Planungsinstrument. Idealerweise wird das Gebäudemanagementsystem zusammen mit dem FM-Partner in der Projektierungs- und Bauphase erstellt. Dadurch lässt sich sicherstellen, dass viele Probleme später beim Betrieb

gar nicht erst auftauchen. Unabdingbar für die Bewältigung der Komplexität ist des Weiteren eine Web-basierte Facility-Management-Datenbank. In sie werden sämtliche Meldungen aufgenommen. Das gibt dem Auftraggeber die Möglichkeit, sich jederzeit über den exakten Arbeits- und Kostenstand zu informieren. Für den Facility Manager ist die Datenbank wiederum ein unverzichtbares Planungsinstrument.

Energie und Engagement

Eine dritte Herausforderung ist die kontinuierliche Optimierung des Energieverbrauchs. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil des Facility-Management-Mandats. Abgesehen von den hohen ökologischen Anforderungen, die an moderne Grossbauten gestellt werden, liegt in der Optimierung des Energieverbrauchs ein immenses Kosteneinsparungspotenzial. Um sie zu erreichen, bedarf es nicht nur eines hohen Masses an energietechnischem Fachwissen, sondern auch der Bereitschaft, aus den spezifischen Anforderungen der installierten Anlagen ständig nach der besten Einstellungslösung zu suchen. Wann beispielsweise das Licht und die Lüftung ein- bzw. auszuschalten oder wann die Storen in welche Position zu bringen sind, kann oft erst in der Praxis optimal eingestellt werden. Als vierte Herausforderung gilt es sicherzu-

stellen, dass sich die Nutzungsarten eines Stadions mit Mantelnutzung nicht gegenseitig behindern. Wie aufwendig beispielsweise ein Rockkonzert inszeniert wird, in kurzer Zeit muss das Stadion wieder blitzblank und für den nächsten Anlass bereit sein. Oder wenn in den frühen Morgenstunden die letzten Gäste eines Anlasses auf den Weg nach Hause gehen, ist die Anlieferung für das Einkaufszentrum bereits im Gange. Für die FM-Mitarbeitenden bedeutet das hohe Präsenz und Einsatzbereitschaft rund um die Uhr.

Flexible Mitarbeiter

Herausgefordert ist jeder einzelne FM-Mitarbeiter. Das betrifft zunächst seine Flexibilität. Auch wenn die Termine für die meisten Anlässe frühzeitig feststehen, ist gerade bei Sportanlässen immer mit kurzfristigen Terminverschiebungen zu rechnen. Weiter müssen die FM-Mitarbeiter dem Gebäudekonzept entsprechend multifunktional denken und arbeiten. Damit verbunden ist auch die Fähigkeit, mit neuen Problemstellungen pragmatisch umzugehen. Ein hohes Mass an Fachwissen ist dabei unerlässlich. Das Wichtigste aber ist, sich für die Arbeit in einer Sportarena mit Mantelnutzung zu begeistern.

.....
Andreas Bähler, Leiter Region Mittelland MIBAG Property + Facility Management, Bern.

ANZEIGE



**Unsere Dienstleistungen
rund um Immobilien
eröffnen Ihnen neue Perspektiven.**

Lösungen mit Zukunft

MIBAG
Property + Facility Management

Stadtturmstrasse 10, 5401 Baden
Telefon 0800 8 64224
www.mibag.com