



Fotos: NILO -Agentur für Fotografie, Berlin

PARK»RAUM: Nachhaltigkeit mit Konzept

Umnutzung inkludiert

Hinter PARK»RAUM stehen der Generalübernehmer Johannes Bau, die DW SYSTEMBAU sowie HOFMEISTER Gussasphalt. Gemeinsam hat die Kooperationsgruppe ein Nachhaltigkeitskonzept für den Parkhausbau entwickelt. Dieses zielt darauf ab, die Spezialimmobilie bei Bedarf mit geringem Aufwand umnutzen zu können.

Generalübernehmer Johannes Bau (Willy Johannes Bau GmbH & Co. KG) existiert bereits seit 117 Jahren. Marc und Jörn Johannes führen das Familienunternehmen mit Stammsitz im niedersächsischen Hemslingen sowie einem Standort in Hamburg bereits in vierter Generation. Die Kerntätigkeit liegt in der Planung und Realisierung schlüsselfertiger, gewerblich nutzbarer Bauten in allen Größenordnungen, darunter auch Parkhausbauten.

2014 wurde zusammen mit DW SYSTEMBAU und HOFMEISTER Gussasphalt eine Kooperationsgruppe gegründet, die sich auf Umnutzungs- und Weiternutzungsoptionen der Immobilie Parkhaus spezialisiert hat. Von vornherein soll die Bauphysik so angelegt sein, dass Wohnungen, Büros oder Mobility Hubs als Optionen in Frage kommen, um für das Bauwerk über Jahrzehnte hinweg eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Unter dem Namen PARK»»RAUM entwickelte die Gruppe ein spezielles Konzept, bei dem sie im engen Austausch mit Forschung und Wissenschaft

stehe. Durch vorausschauende Planung schaffe man bleibende Werte und damit echte Nachhaltigkeit.

UNGEWISSE ZUKUNFT STÄDTISCHER MOBILITÄT

In einer Zeit des Wandels im Hinblick auf die Mobilität in Städten stehen auch Park-

bauten vor einer ungewissen Zukunft. Eine Prognose wagen Johannes Bau und Partner jedoch: „Der Markt für Parkbauten wird sich in zwei Gruppen definieren: in Parkhäuser, die ausschließlich Parkhäuser sind und bleiben, und in die ‚Immobilie Parkhaus‘, die ein System der Umnutzung bereits inkludiert hat.“



Inkludierte Umnutzungs-Optionen: Parkhaus der Stadtwerke Bernau

Für die letztere steht PARK>>RAUM. Falls sich die ursprünglich vorgesehene Nutzung eines Parkhauses an einem bestimmten Standort irgendwann nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt, soll das Gebäude einfach umgenutzt werden können – dank vorausschauender Planung und bestimmter konstruktiver Vorbereitungen. Mit überschaubarem Aufwand ließen sich beispielsweise Büros, Wohnungen oder Ladenlokale in dieselbe Immobilie einbauen, ohne grundlegende statische und bauliche Änderungen vorzunehmen oder das Bauwerk gar abzureißen.

VERANTWORTUNGSVOLL PLANEN

Aktuelle Themen wie E-Mobilität oder Wasserstoffkonzepte und damit verbundene Ladesysteme, „smarte“ Entwicklungen oder Sharing-Konzepte beinhalten neben Chancen auch Risiken für Parkhausbetreiber, so die PARK»RAUM-Gruppe. Die derzeitige Fülle an Innovationen bedeute für die Parken Branche auch ein hohes Maß an schwer zu kalkulierenden Unwägbarkeiten.

Investoren, Bauherren, Architekten oder Planer hätten mit der inkludierten Umnutzung neue Optionen im Parkhaus-Bereich, um – gerade auch in finanzieller Hinsicht – verantwortungsvoll und langfristig zu planen. Wer beim Neubau von Parkhäusern mögliche Umnutzungen bereits berücksichtige, kaufe die Zukunft gleichsam mit ein. Umnutzungs-Optionen öffneten die Tür für andere oder zusätzliche Geschäftsfelder,



Grüne Hülle: Parkhaus der Gesobau in Berlin mit bepflanzter Fassade und Dachbegrünung →



* hier im
Parkscheinautomat
von pramux

GEBE[®]
INPUT/OUTPUT DEVICES

www.gebe.net

Ticketdruck par excellence:

Thermodrucker von GeBE*

Entwicklung - Produktion - Support



515 Stellplätze, 14 Splitlevel, 7 Geschosse: Die DW Systembau verbaute über 12.800 qm Hohlkammerdeckenplatten mit 40 cm Stärke und rund 824 qm Deckenplatten mit 26 cm Stärke.

→ falls die gegenwärtige Einnahmequelle des reinen Parkhausbetriebs wegbrechen sollte.

LEBENSZYKLUS-KOSTEN KALKULIEREN

PARK»RAUM hat Rechenmodelle für die Life-Cycle-Kosten von Parkbauten erarbeitet. Diese stünden in weitgehender Übereinstimmung mit Untersuchungen von TÜV Süd. Ein darauf basierender Kostenrechner auf der Website www.park-raum.com gibt Auskunft über die Herstellungskosten eines Parkhauses in verschiedenen Varianten über den gesamten Lebenszyklus inklusive Wartung und Instandhaltung. Auch Mietausfälle

und andere Kostenfaktoren werden berücksichtigt und für 1 bis 50 Jahre berechnet.

Ein wesentliches Kriterium sei die Wahl des Oberflächenschutzsystems. Nach der DIN EN 1992-1-1 müssen Oberflächen in Parkbauten nicht nur hohen Beanspruchungen durch Fahrverkehr standhalten, sondern auch über viele Jahre die Fahrbahnabdichtung bei jeder Witterung sicherstellen. PARK»RAUM verweist auf das DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“, demzufolge drei grundlegende Möglichkeiten beim Parkhausbau existierten: rissüberbrückende Kunststoffbeschichtungen (OS11), starre

Kunststoffbeschichtungen (OS08) und Gussasphaltabdichtungen nach DIN 18532. Diese wirken sich maßgeblich auf den jeweiligen Kostenapparat aus.

REFERENZEN

Die PARK»RAUM-Gruppe kann bereits einige Referenzen vorweisen. 2019 und 2020 wurden unter anderem Projekte im Berliner Raum realisiert (siehe Fotos). In diesem Jahr sind Fertigstellungen von Parkhäusern in Aachen und Rostock geplant. Weitere Objekte in Berlin, Kiel und Dortmund befinden sich zudem in Bau. ■

Energie. Verkehr. Umwelt.



SO GEHT PARKRAUM MANAGEMENT



Deutschlands modernste und größte Parkleitstelle. Vertrauen Sie dem erfolgreichen Know-How.

Aufschaltung und Bewirtschaftung:

- # Bundesweit - 24 h täglich
- # Schnelle Reaktionszeiten
- # Steigerung der Kundenzufriedenheit
- # Vertragsmanagement Dauerparker
- # Effiziente Parkraumbewirtschaftung
- # Reduzierung Ihrer Betriebskosten

System- & Datentechnik, Planung, Implementierung und Wartung

Konzepte - Anlagen - Betrieb

Haben wir Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an:

Würzburger Stadtverkehrs- GmbH
Tel. 0931 36-1904
info@wvv-parken.de

www.wvv-parken.de