

PARK » RAUM
RAUM MIT ZUKUNFT

WARUM GIBT ES PARK»RAUM?

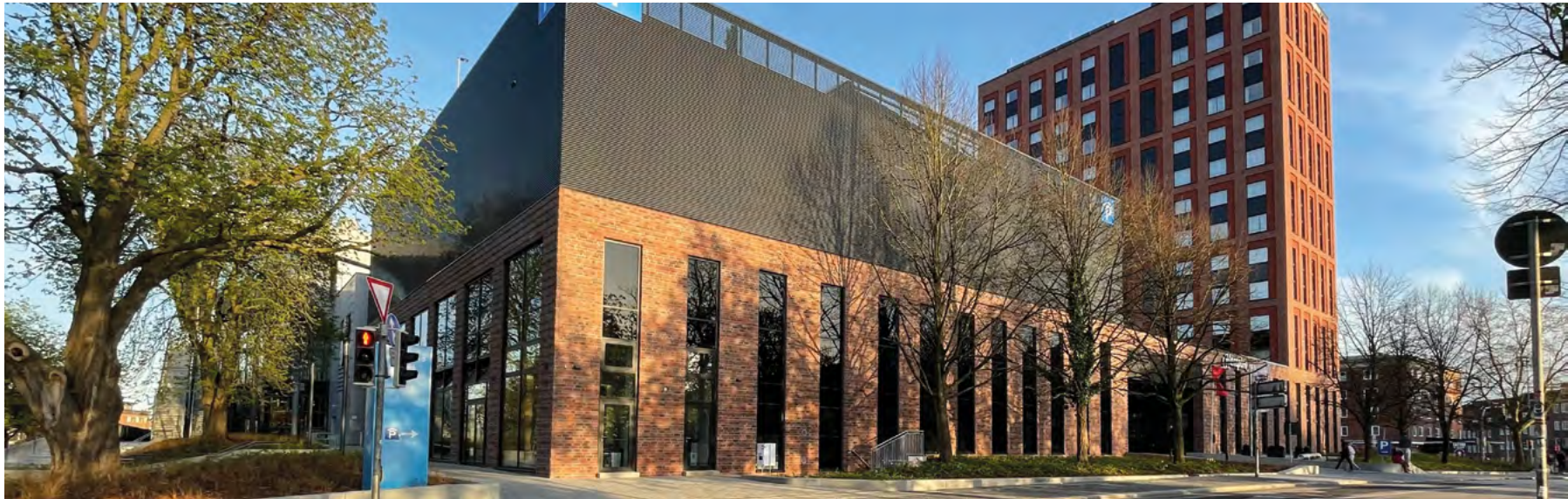
INHALT

3	Die Kooperationspartner Ein kurzer Überblick
4	Worauf wir bereits heute achten Wer in Parkbauten investiert, gestaltet die Zukunft
5	Das PARK » RAUM-Konzept Intelligentes, visionäres und individualisiertes Bauen
6	Immobilie Parkhaus – Die Optionen erkennen
7	Allein das Dach bietet alles Freizeit, grüne Oasen, soziale Treffpunkte, PV-Anlagen u.v.m.
8/9	Kalkulation Sicherheit Der Life-Cycle-Kostenrechner im Detail
10/11	HOFMEISTER Gussasphalt Parkflächen- und Fahrbahnabdichtung vom Spezialisten
12/13	DW SYSTEMBAU Deckensysteme mit Köpfchen
14/15	Johannes Bau Im Gespräch mit dem Generalübernehmer

EIN PARKHAUS IST EINE LANGFRISTIGE IMMOBILIE!

Unsere Fragestellungen waren folgende: Was fehlt derzeit im Angebot von Parkhäusern am Markt? Und was muss einkalkuliert werden, damit die Immobilie Parkhaus einen nachhaltigen Wertzuwachs erfährt? Wie können zukünftige Veränderungen und Forderungen in puncto Wohnraum und Umwelt wie auch Digitalisierung vorab eingeplant werden? Was bedeutet Nachhaltigkeit für die Umsetzung und wie relevant ist in diesem Kontext die Ingenieurleistung in Planung, Konstruktion und Bauphysik sowie den Komponenten von Parkhaus-Neubauten?

2010 wurde die Entscheidung getroffen, eine Kooperationsgruppe zu gründen, die sich dieser und weiterer Zukunftsthemen im Parkhausbau annimmt. Im engen Austausch mit Forschung und Wissenschaft entstand PARK » RAUM. Darauf basierend ein Konzept, das Bautechnologien und Planung in einem neuen vorausschauenden Kontext sieht. Wir nutzen das Wort „Nachhaltigkeit“ nicht als inflationären Ausdruck des guten Gewissens unserer Zeit, sondern als Auftrag für uns innerhalb der Baubranche.



DIE KOOPERATIONSPARTNER

HOFMEISTER GUSSASPHALT

Durch pragmatische und umsetzungsorientierte Lösungen in der Abdichtungstechnik und für Gussasphaltarbeiten werden Standards in Sicherheit, Qualität und Nachhaltigkeit gesetzt.

hofmeister-asphalt.de

DW SYSTEMBAU

Internationaler Hersteller wandelbarer Tragwerke mit bis zu 16 Meter langen **BRESPA®** Decken.

dw-systembau.de

JOHANNES BAU

Als Generalübernehmer steuert Johannes Bau sämtliche Planungs- und Leistungsphasen nebst Überwachung und Optimierung der Bauprozesse für ein schlüsselfertiges Ergebnis.

johannesbaut.de

WORAUF WIR BEREITS HEUTE ACHTEN

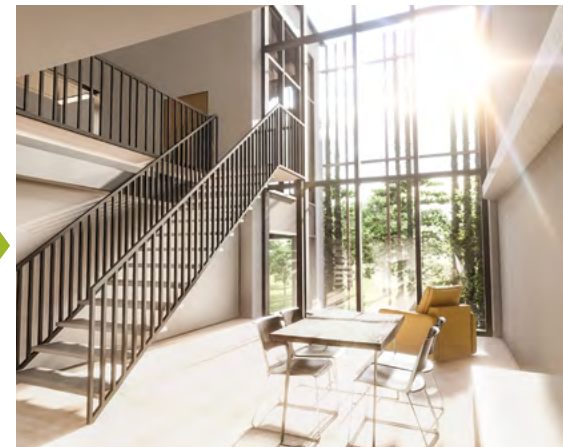
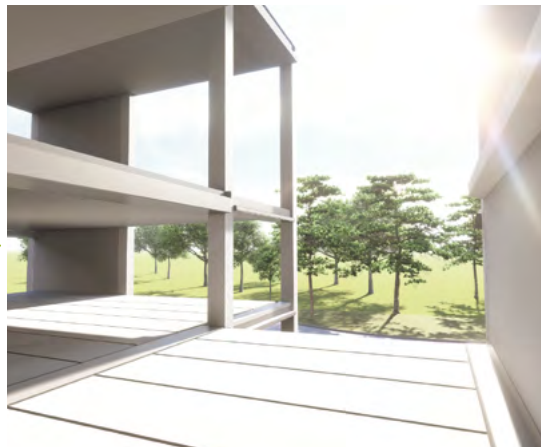
Wer in Parkhaus-Immobilien investiert, kann die Zukunft im menschlichen wie mobilen Dasein sinnvoll bereichern.

Kompetenzen, Planungssicherheit und hochwertige Bautechnologien muss jedes Bauunternehmen bieten, das Parkhäuser baut. Wir gehen einen Schritt weiter.

So muss es möglich sein, in eine heute getätigte Investition möglichst alle Optionen der Zukunft mit einkalkulieren zu können. Dafür braucht es einen besonnenen, vorausschauenden Denkansatz: Den Einsatz fortschrittlicher Bautechnologien zusätzlich verknüpft mit einer Planung, die optionale Umbau- und Umnutzungsoptionen inkludieren kann. Genauer: Rückbaufähige, wiederverwertbare Baukomponenten. Statt Downcycling hin zur cradle-to-cradle-Ökonomie.

Eine Zusammenarbeit mit PARK » RAUM steht für eine kalkulierbare Zukunft mit der Immobilie Parkhaus, ganz gleich welche Entwicklung der Markt nimmt. Dass die Bevölkerungszahlen und der Anteil an Singlewohnungen in größeren Städten überproportional zur Wohnraumfrage steigen, ist bekannt. Daher stehen nach Aufstockung und Nachverdichtung auch Umnutzungen zunehmend in der Diskussion.

Neben der Wohnungsbau-Misere und begrenzten Bauflächen wird durch die Mobilitätswende ein langfristig nachhaltiger Fokus auf die Quartiersentwicklung mit Parkhäusern bzw. Mobility Hubs sowie smarter Zukunftstechnologien gelenkt.





DAS PARK » RAUM-KONZEPT

Das ist unser Ansatz. PARK » RAUM steht für intelligente und visionäre Umbau- und Rückbaumöglichkeiten durch anpassungsfähiges Tragwerk.

- » stützenfrei und raumgebend mit deckengleichen Unterzügen
- » bis zu 16 m lange Spannbeton-Fertigdecken; wiederverwertbar bei zerstörungsfreiem Rückbau
- » ökologischer und nachhaltiger Gussasphalt
- » klimafreundlich und ressourcenschonend in der Komponentenwahl
- » Vorteil für die Kalkulation: Rückbauoption, Verwertungs- und CO₂-Bilanz positiv (NH-Zertifizierung)
- » individualisiertes Planen und Bauen
- » benutzerfreundliches, raumgebendes Parken
- » Brandschutz für F90-Anforderungen ohne Verkleidungen möglich
- » kurze Bauzeit – schnelle Refinanzierung
- » niedrige Betriebskosten
- » nachweisbar niedrige Wartungs- und Instandhaltungskosten
- » Zertifizierungsmöglichkeiten durch den TÜV Süd oder die DGNB

IMMOBILIE PARKHAUS – DIE OPTIONEN ERKENNEN

Der Markt für Parkbauten wird sich in zwei Gruppen definieren:

Option I

Parkbauten, die ausschließlich Parkhäuser sind und bleiben.

Abhängig von der Bauweise, ob komplex oder individuell, konzentrieren sich diese Parkhaus-Varianten auf zukünftige Mobilitätskonzepte, die von kommenden Autofahrer-Generationen erwartet werden.



Option II

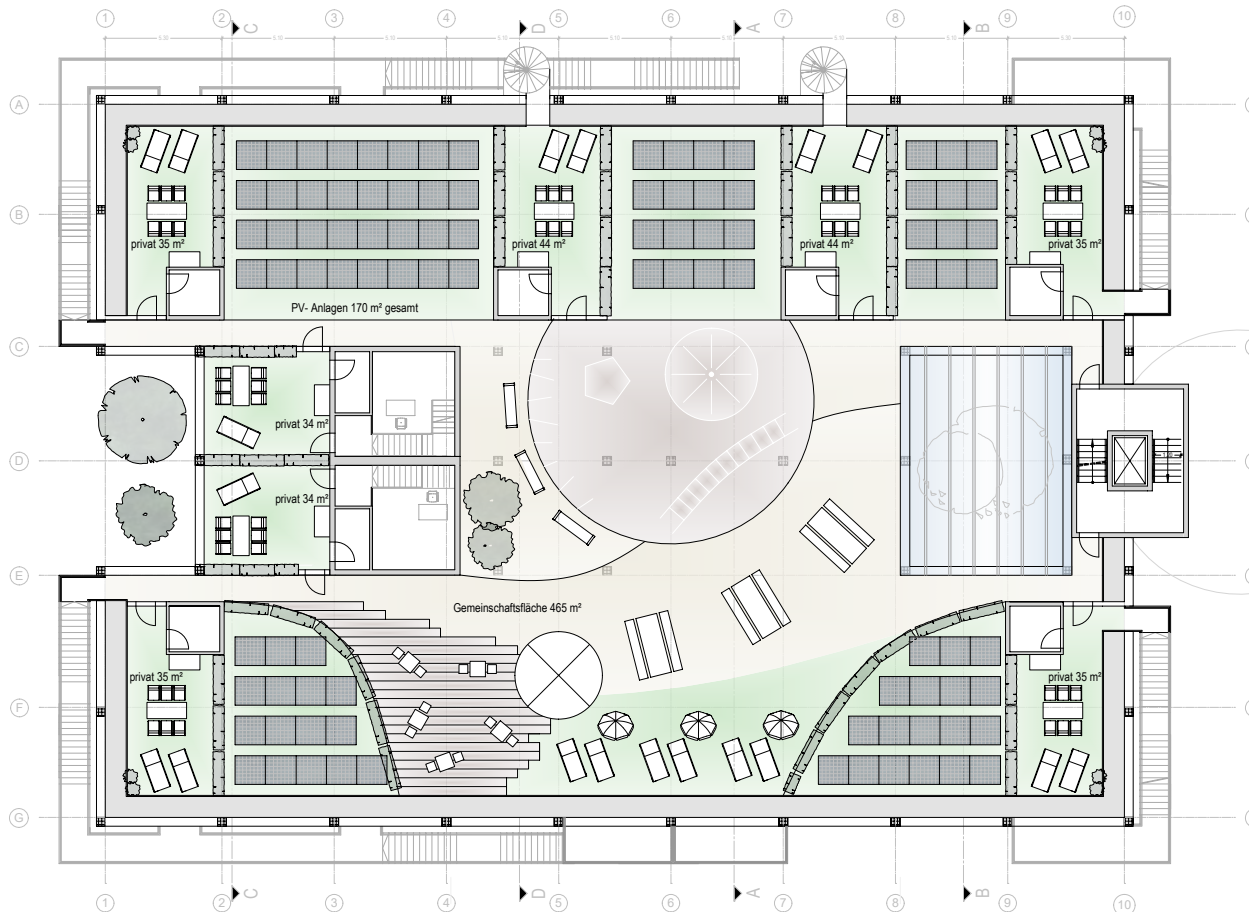
Parkhaus-Immobilien, die durch vorausschauende Planung und weitergedachte Bautechnologien ein System der Umnutzung inkludiert haben.

Entscheidend ist die qualifizierte Detailplanung inklusive der ressourcenschonenden wie rückbaufähigen Baumaterialien: eine logische Voraussetzung für die Optionen Ausbau, Rückbau und Umnutzung für die möglichen Einsatzfelder von Smart-City-Anforderungen, Sharing-Points, Gewerbe-, Sozial- oder Büroumnutzungen oder auch die Implementierung von Wohnungseinheiten.



ALLEIN DAS DACH BIETET ALLES

Eine umnutzungsfähige Parkhaus-Immobilie hat großes Potential. Dieses Parkhaus basiert auf einer Fläche von ca. 5.300 m² mit ursprünglich 194 Stellplätzen auf sieben Split-Level-Ebenen.



Grundriss für die Dachnutzung der umgenutzten Parkhaus-Immobilie: Neben PV-Anlagen und einem Landeplatz für Transport-Drohnen sind öffentliche Gemeinschaftsflächen für Sport, Freizeit und Grillen eingeplant. Bei acht der zehn Wohnungen gehören neben großen Balkonen oder Loggien noch private Treppen zu den jeweils dazugehörigen Gärten und Dachterrassen.

Zahlen nach der Umnutzung

436 m ²	Dachfläche zur Nutzung für PV-Anlagen
80 m ²	Fassadenfläche zur Nutzung für PV-Anlagen
296 m ²	Dachfläche für private Nutzung
465 m ²	Dachfläche für öffentliche Nutzung

Gastro	417 m ²
Verleih	100 m ²
10 Wohnungen (zwischen 70 m ² und 145 m ²)	968 m ²
Abstellräume Wohnungen	110 m ²
Büro 1	260 m ²
Büro 2	305 m ²
Stellplätze	20 Stück

KALKULATION SICHERHEIT

Wie hoch sind die Wartungs- und Sanierungskosten bei PARK » RAUM?

Kumuliert man sämtliche relevante Kosten auf bis zu 50 Jahre, dann sind erhebliche Einsparungen durch das PARK » RAUM-Konzept möglich.

Eine genaue Betrachtung und Berechnung der Wartungs- und Sanierungskosten über einen individuell einstellbaren Nutzungszeitraum des Gebäudes kann mit unserem Life-Cycle-Kostenrechner erfolgen.

Die LCC-App wurde für verschiedene am Markt übliche Parkhaus-Systeme entwickelt und von Johannes Bau zur Verfügung gestellt. Sie ist unter der Rubrik „Parkhaus-Immobilien“ auf der Website [johannesbaut.de/referenzen](https://www.johannesbaut.de/referenzen/) zu erreichen.

Hier können Parameter wie Lebensdauer, Oberflächenbelag, Rohbaukosten, Anzahl der Wartungsintervalle, Kosten für Trocken- und Nassreinigung, Mietausfälle im Sanierungszeitraum und vieles mehr nutzerspezifisch eingestellt und so die zu erwartenden Life-Cycle-Kosten ermittelt werden.

Ein Abgleich der Eingabedaten, Berechnungsdaten und der Ergebnisse mit den Untersuchungen vom TÜV Süd ergab eine weitgehende Übereinstimmung.



Vorteile für den Bauherrn

1. **Weniger Kosten in der Nutzungszeit**
 - » kalkulierbare Sicherheit bei Herstellungs-, Betriebs- und Entsorgungskosten im Zuge von Wartungs- und Instandhaltungskosten
2. **Weniger Koordinierungsaufwand mit Nachunternehmern und eventuellen Mietern in der Nutzungszeit**
 - » umfassende Information und Abgleich der gegebenen Optionen mit Hilfe der LCC-App ermöglicht eine faire Einschätzung
 - » zur Verfügung gestellt unter der Rubrik „Parkhaus-Immobilien“ auf <https://www.johannesbaut.de/referenzen/>
 - » vom TÜV Süd bestätigt
3. **Relative Kostensicherheit über die Nutzungszeit**
 - » weniger Mietausfälle in Sanierungszeiträumen



Fertigstellung im November 2021 in Dortmund für
Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG

„MICH FREUT, ZU WELCHER BIS DATO KAUM WAHRGENOMMENEN IMMOBILIEN-AUFWERTUNG WIR BEITRAGEN.“



Ralf Hofmeister, Inhaber und Geschäftsführer des traditionsreichen Unternehmens von 1862, überzeugt die Branche seit 35 Jahren im Abdichtungshandwerk.

Parkflächen und Gussasphalt sind zusammengehörende Begriffe. Beide können mit Autos befahren werden und haben Gemeinsamkeiten: robust und dauerhaft. So werden Anforderung und Eigenschaft miteinander kombiniert und ergeben eine unschlagbare Symbiose. Jahrzehntelange Weiterentwicklung hat zu einem modernen, leistungsfähigen Abdichtungssystem geführt. Gussasphalt ist ein besonders umweltfreundlicher und wirtschaftlicher Baustoff, der zu 100 Prozent wiederverwertbar ist. Wer weiß denn schon, dass unsere Branche zu den nachhaltigsten zählt!

„Man muss nur wissen wie!“

Im Gussasphalt steckt Innovationspotential, wenn man Baukomponenten und Planungskompetenzen in einen neuen Kontext setzt. Einer der Gründe, warum ich in die PARK » RAUM-Gruppe, die ja anfangs nur als Branchenaustausch verschiedener Qualifikationen und Bautechnologien gedacht war,

auch meinen Denkansatz mit einbringen wollte. Inzwischen ist unsere Gruppe sowas wie eine Schmiere für völlig neue Ansätze im Parkhaus-Neubau.

Die Vorteile der Abdichtung mit Schweißbahn und Gussasphalt sind nicht mehr von der Hand zu weisen. Und je stärker nach kostengünstigen, wartungsarmen, aber nachhaltigen Lösungen gesucht wird, desto deutlicher wird erkannt, was das für die Beständigkeit in 50 Jahren bedeutet. Ja, es hat eine Weile gedauert, aber der Wunsch nach einem Höchstmaß an Sicherheit und Qualität steigt zunehmend bei unseren Kunden. Und das Gleiche gilt für die Bauherren.

Durch PARK » RAUM möchten wir Betreibern und Investoren, Planern und Architekten aufzeigen, dass ein Parkhaus mehr ist und vor allen Dingen mehr sein kann, wenn man Optionen der Zukunft schlicht und einfach bereits vorsorglich berücksichtigt. Man muss nur wissen wie! ■

HOFMEISTER GUSSASPHALT GMBH & CO. KG

HOFMEISTER Gussasphalt ist eine Firmen-
gruppe, die eine deutschlandweite Ausfüh-
rung von Arbeiten rund um den Gussasphalt
gewährleistet. Egal ob Gussasphaltestriche,
geschliffene Terrazzobeläge, Parkflächen- und
Bauwerkwerksabdichtungen oder Straßen-
unterhaltung mit Gussasphalt.

Gussasphalt ist umweltfreundlich, da es sich
um einen 100% wiederverwertbaren, nachhal-
tigen Baustoff handelt. Seine Konstruktions-
höhe ist gering, das Material praktisch nicht
brennbar.

HOFMEISTER
Gussasphalt

Fertiggestellt im Mai 2020: **PARK » RAUM**-Parkhaus
in Bernau bei Berlin für die Stadtwerke Bernau

Glatte Unterzüge und Deckenunteransichten

DW SYSTEMBAU GMBH

Die BRESPA® Spannbeton-Fertigdecken bieten neben den Vorteilen der industriellen witterungsunabhängigen Herstellung und der kürzeren Bauzeit auch ein Höchstmaß an architektonischen Freiräumen durch größere Stützweiten und schlankere Bauteile. Außerdem verbrauchen sie aufgrund ihrer effektiveren Materialausnutzung wesentlich weniger Rohstoffe als schlaff bewehrte Stahlbetonkonstruktionen. Zudem ist die Schadstoffemission deutlich geringer.

CONSOLIS

DW SYSTEMBAU

„WIRTSCHAFTLICHE PARKBAUTEN SIND WANDELBAR UND GENÜGEN HÖCHSTEN NUTZERANSPRÜCHEN.“



Predrag Gataric, Geschäftsführer und General Manager von DW Systembau GmbH

Gemeinsame Merkmale fast aller Parkbauten sind ihre einfachen Geometrien, ihre standardisierten Abmessungen und die großen Stückzahlen gleicher Bauteile. Damit spricht aus wirtschaftlicher Sicht alles für industriell vorgefertigte Bauteile. Basierend auf dieser schlichten Erkenntnis haben wir modulare Parkbauten aus Fertigteilen entwickelt, die diesen Anforderungen optimal gerecht werden.

Neben einem wirtschaftlich optimierten Tragwerk haben wir unseren Fokus bei der Entwicklung der PARK » RAUM-Parkhäuser auf die Benutzerfreundlichkeit und Nachhaltigkeit gelegt. Schlanke Tragwerke sorgen für helle und gut einsehbare Park Ebenen, glatte Deckenunteransichten ermöglichen einfache und energiesparende Ausleuchtungstechniken sowie bestmögliche Videoüberwachungen.

Das Gebäudekonzept ist so ausgelegt, dass nicht nur Autos darin parken können. Aufgrund rückbaubarer Bauteile sind PARK » RAUM-Parkhäuser extrem wandelbar und von Anfang an auf eventuelle Nutzungsänderungen vorbereitet. Ein völlig logischer Schritt ins Sinnhafte. ■

„Ein völlig logischer Schritt ins Sinnhafte.“

„WIR SPRECHEN HIER ÜBER 50 JAHRE ABSOLUTE VERLÄSSLICHKEIT AUF UNSER KÖNNEN!“

Was fasziniert Sie am Parkhaus bauen?

Das Parkhaus ist eine Immobilie. Bisher wurden aber, bis auf Ausnahmen, Parkhäuser als Abstellorte für Autos gesehen. Allein die Diskussion über Mobilitätskonzepte muss doch die Frage zulassen: Wie weit muss ich die Zukunft mit einkalkulieren? Denken wir nur an Stichworte wie Digitalisierung, Ladestationen, pilotiertes Fahren, Sensor-Technologie, Drohnen als Transportsysteme.

Aber das ganz große Thema wird Mehrfachnutzung durch Umnutzung sein, auch ohne die aktuellen und zukünftigen Gebäudeanforderungen. Kalkuliert man in die Parkhausplanung mögliche Optionen ein, können nachträglich sogar Event-Locations oder Wohnungen eingebaut werden!

Ein klassisches Parkhaus kann weder bauphysiologisch, -technologisch noch rechtlich die Grundvoraussetzungen in puncto Brandschutz, Deckenhöhe, Abdichtung, ökologische Voraussetzungen usw. erfüllen. Aber genau das ist es, woran wir arbeiten.

Aber interessiert es einen Bauherrn von heute, was in 5, 10 oder 20 Jahren mit dem Parkhaus passiert?

Gegenfrage: Wie kann einen das nicht interessieren? Es geht immer um Kosten. Eine Investition in ein Parkhaus sollte profitabel sein. Auch nach Jahrzehnten. Deswegen ist uns das Thema Verhinde-



Matthias Millow, Planung, Beratung und Vertrieb bei Johannes Bau und Ansprechpartner der PARK » RAUM-Gruppe.

rung von Wartungs- und Instandhaltungskosten ein ganz wesentlicher Punkt und natürlich – unser Thema – eine Zweit- und Drittverwertungsoption!

„Es geht immer um Kosten!“

Wer wird da mithalten und zukünftige technologische Entwicklungen integrieren können? Erstens die Betreiber, die „aufrüsten“ können, wenn sie die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen bereits im Vorfeld erfüllt haben.

Zweitens: Es geht immer um langfristigen Markterfolg. Heute aber werden die Weichen für Zweit- oder Drittnutzungen gestellt.

Wenn jemand aber „nur“ ein Parkhaus bauen möchte und auch nicht „aufrüsten“ will?

(lacht) Sicher! Bauen wir auch. Unsere Parkhaus-Immobilien haben ja grundsätzlich einen hohen Qualitätsanspruch aufgrund der individuellen Planung und der gewählten Baukomponenten. Das ist Basis unserer Arbeit. ■

WILLY JOHANNES BAU GMBH & CO. KG

Johannes Bau ist ein fortschrittsorientiertes, inhabergeführtes Familienunternehmen in der vierten Generation mit 116-jähriger Geschichte. Die Kerntätigkeit des Generalübernehmers ist die Planung und schlüsselfertige Realisierung gewerblich nutzbarer Bauten in allen Größenordnungen und nach allen ökonomischen wie ökologischen Ansprüchen. Ob Spezialgebäude (Flugzeughangar), Parkhausbauten, Büros, Logistikgebäude, Ausstellungsbauten, Produktionsbetriebe, Autohäuser, Wohngebäude, Hotels oder Seniorenheime – das vorausschauende Denken steht in allen Phasen im Fokus.

Johannes
baut/plant/berät



Neun Monate Bauzeit, vier Geschosse für 377 Stellplätze auf einer hellen und luftigen Geschossfläche von 10.960 m².



PARK » RAUM

RAUM MIT ZUKUNFT



HOFMEISTER GUSSASPHALT
GMBH & CO. KG

Hohe Warth 23
32052 Herford

hofmeister-asphalt.de

Ralf Hofmeister
Tel.: +49 (0) 521 / 996 99-0



DW SYSTEMBAU GMBH

Stockholmer Str. 1
29640 Schneverdingen

dw-systembau.de

Oliver Schoppmeier
Tel.: +49 (0) 160 / 90 81 70 23



JOHANNES BAU
GMBH & CO. KG

Söhlinger Str. 27
27386 Hemslingen

johannesbaut.de

Matthias Millow
Tel.: +49 (0) 4266 / 82 206
matthias.millow@park-raum.com