BePrepared!

# Parken wird nicht alles sein.

## Multifunktionale und umnutzungsfähige Parkhaus-Immobilien

PARK » RAUM

RAUM MIT ZUKUNFT

## INHALT


3 Die Kooperationspartner

4 Das PARK » RAUM-Konzept

5 Worauf wir bereits heute achten

6 Immobilie Parkhaus – Optionen erkennen

7 Beispiel Umnutzung: Konzeptstudie an einem realisierten Parkhaus

8 In jeder Hinsicht sinnvoll

9 Beispiel multifunktionale Immobilie mit Parkhausnutzung

10/11 HOFMEISTER Gussasphalt
Parkflächen- und Fahrbahnabdichtung vom Spezialisten

12/13 DW SYSTEMBAU
Deckensysteme mit Köpfchen

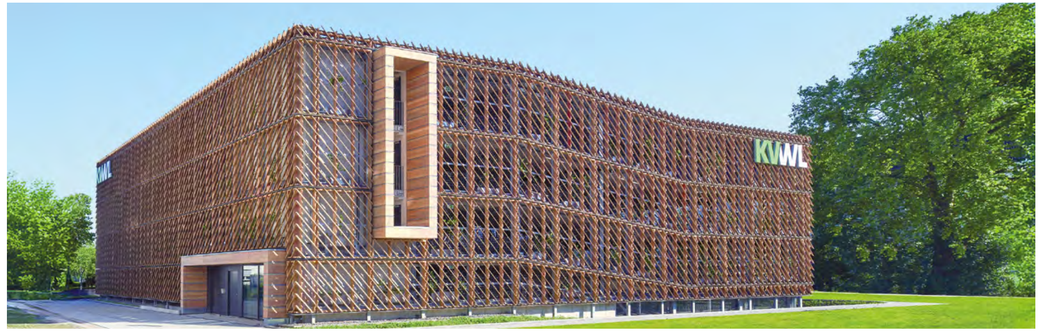
14/15 Johannes Bau
Im Gespräch mit dem Generalübernehmer


# EIN PARKHAUS IST EINE LANGFRISTIGE IMMOBILIE!

Parkhäuser stehen für gut 50 Jahre und können nichts, außer ein Parkhaus sein. Unsere Fragestellungen waren folgende: Was fehlt im Angebot von Parkhäusern am Markt? Und was muss einkalkuliert werden, damit die Immobilie Parkhaus einen durchgehenden Wertzuwachs erfährt? Wie können zukünftige Veränderungen und effiziente Forderungen in puncto Wirtschaft, Wohnraum, Digitalisierung, aber auch tatsächliche Ressourcenschonung *vorab* eingeplant werden?

Das PARK » RAUM-System im Parkhaus-Neubau ist effizient, individuell ausgerichtet und ermöglicht dank vorausschauender Planung, wandelbarer Konstruktion, der Berücksichtigung von Bauphysik und dem Einsatz rückbaufähiger Baumaterialien eine große Lücke im deutschen Markt zu schließen.

2010 wurde die Entscheidung getroffen, eine Kooperationsgruppe zu gründen, die sich dieser und weiterer Zukunftsthemen im Parkhausbau annimmt. Und genau das ist die Schlüsselqualifikation des PARK » RAUM-Systems:
Ein hochgradig wandelbares Tragwerk-System, das ökonomische und ökologische Optionen berücksichtigt.




# 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

### CONSOLIS 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

# DAS PARK » RAUM-KONZEPT

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

- stützenfrei und raumgebend mit deckengleichen Unterzügen (standardisiert in F90)
- bis zu 16 m lange Spannbeton-Fertigdecken; wiederverwertbar bei zerstörungsfreiem Rückbau (standardisiert in F90)
- ökologischer und nachhaltiger Gussasphalt
- klimafreundlich und ressourcenschonend in der Komponentenwahl
- Rückbauoption einschließlich Verwertungsmöglichkeiten
- positive $CO^2$-Bilanz
- individualisiertes Planen und Bauen
- benutzerfreundliches, raumgebendes Parken
- Möglichkeit der Umnutzung und der multifunktionalen Nutzung
- Bauteile für F90-Anforderungen ohne Verkleidungen möglich
- kurze Bauzeit – schnelle Refinanzierung
- niedrige Betriebskosten durch nachweisbar niedrige Wartungs- und Instandhaltungskosten
- Zertifizierungsmöglichkeiten durch den TÜV Süd oder die DGNB



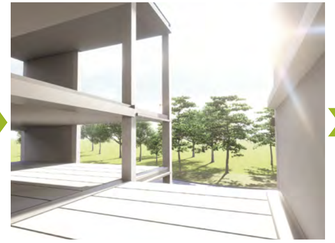
# WORAUF WIR BEREITS HEUTE ACHTEN

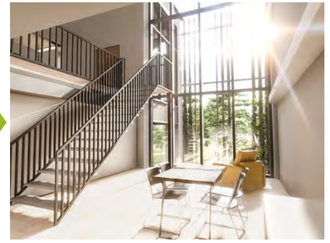
Wer in Parkhaus-Immobilien investiert, kann die Zukunft im menschlichen wie mobilen Dasein sinnvoll bereichern.

Kompetenzen, Planungssicherheit und hochqualitative 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, sowie multifunktionale Nutzung inkludiert. Genauer: Die eingesetzten Baukomponenten sind rückbaufähig, wiederverwertbar und ökologisch unbedenklich. 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 Umnutzung und multifunktionale Nutzung 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.





# IMMOBILIE PARKHAUS – OPTIONEN ERKENNEN

## Der Markt für Parkbauten wird sich in zwei Gruppen definieren:

Kurzer Film zur Konzeptstudie „Umnutzung“

### 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. Hier bestehen minimale brandschutztechnische Anforderungen an das Tragwerk (max. F30 in Teilbereichen).

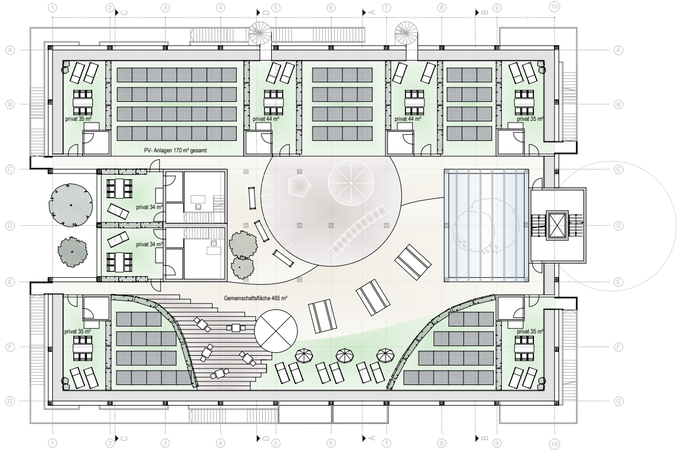
### Option II

**Parkhaus-Immobilien, die sich durch vorausschauende Planung und weitergedachte Bautechnologien dem Zusatznutzen und Wertzuwachs verschrieben haben.**

Ob als geplante multifunktionale Parkhaus-Immobilie oder als umnutzungsfähiges, damit mehrfach nutzbares Parkhaus. Entscheidend ist die qualifizierte Detail-Planung inklusive der Berücksichtigung ressourcenschonender wie rückbaufähiger Baumaterialien. Dies ist eine logische Voraussetzung für die vielfältigen Optionen der Raumnutzung von Gewerbe bis hin zu Wohnraum.
Genau das ist die Schlüsselqualifikation des PARK » RAUM-Systems: Ein hochgradig wandelbares Tragwerk-System, das ökonomische und ökologische Optionen berücksichtigt.

# BEISPIEL UMNUTZUNG: KONZEPTSTUDIE AN EINEM REALISIERTEN PARKHAUS

## 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 dazugehörenden Gärten und Dachterrassen.

**Zahlen nach der Umnutzung**

| | |
|---|---|
| 436 m² | Dachfläche zur Nutzung für PV-Anlagen |
| 80 m² | Fassadenfläche zur Nutzung für PV-Anlagen |
| 296 m² | Dachfläche für private Nutzung |
| 465 m² | Dachfläche für öffentliche Nutzung |

| | |
|---|---|
| Gastro | 417 m² |
| Verleih | 100 m² |
| 10 Wohnungen | 968 m² |
| *(zwischen 70 m² und 145 m²)* | |
| Abstellräume Wohnungen | 110 m² |
| Büro 1 | 260 m² |
| Büro 2 | 305 m² |
| Stellplätze | 20 Stück |

# IN JEDER HINSICHT SINNVOLL

# BEISPIEL MULTIFUNKTIONALE IMMOBILIE MIT PARKHAUSNUTZUNG

Spätestens seit der Entstehung erster Einkaufszentren weiß jeder um die kumulierten Nutzungsvorteile multifunktionaler Immobilien. Wirtschaftlich birgt dieser Immobilien-Typus zunehmend investitionssichere Perspektiven, da die Nutzungsanpassungen an die Forderungen der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen implementiert sind.

Gerade die Investitionssicherheit durch die Unabhängigkeit von Verkehrs-, bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen erhöhen den langfristigen Wert dieser Parkhaus-Immobilie. Aber da ist noch mehr: der Bedarf an Stellplätzen, Wohnraum, Logistik- und Liefereinheiten, Dienstleistung, Einzelhandel und Sharingpoints für die Mobilität fördern die Priorisierung eines multifunktionalen Gebäudetypus mit wenig sichtbaren Parkbereichen.

Die geringe zusätzliche Investition für Investoren, Bauherren und Betreiber wird gerade in Stadtbereichen umfangreich Bedürfnisse beantworten können.

» Multifunktionaler PARK » RAUM-Neubau in Dortmund (Bauherr Derwald Phönix GmbH & C0. KG). Unter den 6 Parkebenen befinden sich beheizte Lager- und Logistikflächen in F90-Qualität. Ein Anschluss des Parkhauses an den direkt angegliederten Bürobau besteht in jeder Ebene.

» Multifunktionaler PARK » RAUM-Neubau eines Parkhauses in Kiel an der Wunderino-Arena (Bauherr Hallengesellschaft Kiel GmbH & Co.KG in Zusammenarbeit mit der CITTI Unternehmensgruppe mbH). Direktanbau an einen Hotelkomplex (spezifischer Schallschutz). Nutzungskonzept: Gewerbeeinbau auf 1/3 der Grundfläche in den untersten Ebenen mit hohen Anforderungen an den Brandschutz und die Gebäudehülle

# „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 37 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 Schmiede 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! ■

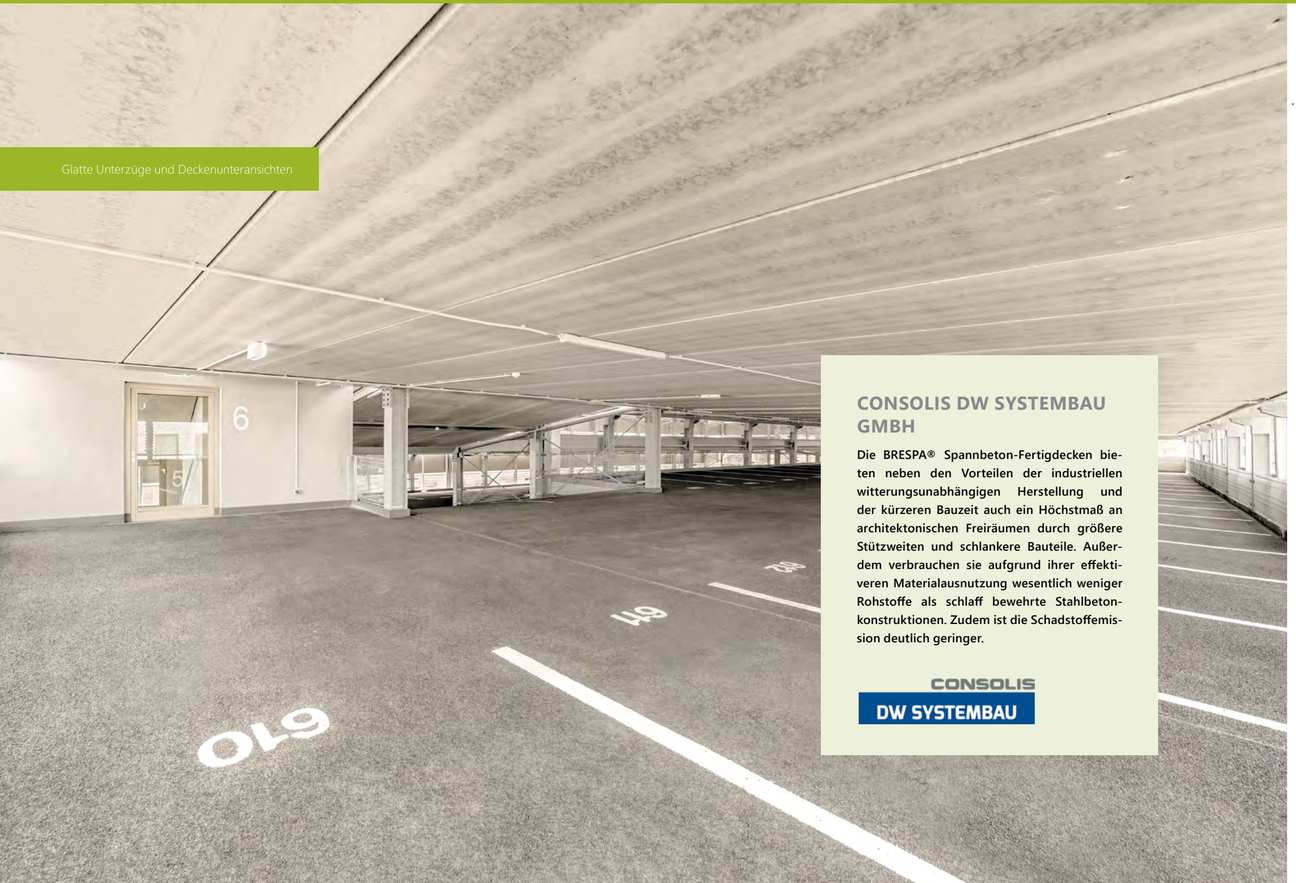
### HOFMEISTER GUSSASPHALT GMBH & CO. KG

**HOFMEISTER Gussasphalt ist eine Firmengruppe, die eine deutschlandweite Ausführung von Arbeiten rund um den Gussasphalt gewährleistet. Egal ob Gussasphaltestriche, geschliffene Terrazzobeläge, Parkflächen- und Bauwerkwerksabdichtungen oder Straßenunterhaltung mit Gussasphalt.**

**Gussasphalt ist umweltfreundlich, da es sich um einen 100 % wiederverwertbaren, nachhaltigen Baustoff handelt. Seine Konstruktionshöhe ist gering, das Material praktisch nicht brennbar.**

HOFMEISTER Gussasphalt

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




## CONSOLIS 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

# „MODULARE PARKHÄUSER – WIRTSCHAFTLICH, NACHHALTIG, ZUKUNFTSORIENTIERT.“

Oliver Schoppmeier,
Leiter Marketing und Vertrieb

Parkbauten folgen meist klaren Regeln: einfache Geometrien, standardisierte Abmessungen und große Stückzahlen identischer Bauteile. Aus wirtschaftlicher Sicht spricht daher alles für industriell vorgefertigte Elemente.

Genau hier setzen wir an: Wir haben modulare Parkhäuser aus Fertigteilen entwickelt, die diesen Anforderungen ideal entsprechen – und dabei weit über das klassische Parkhaus hinausdenken.

Neben einem wirtschaftlich optimierten Tragwerk lag unser Fokus auf Benutzerfreundlichkeit und Nachhaltigkeit: Schlanke Tragwerke schaffen helle, gut einsehbare Ebenen. Glatte Deckenunterseiten ermöglichen eine einfache, energiesparende Ausleuchtung und optimale Voraussetzungen für Videoüberwachung.

„Vorbereitet auf alternative Nutzung schon bei der Planung.“

Und: Rückbaubare Elemente machen unsere Parkhäuser hochgradig wandelbar – vorbereitet auf alternative Nutzungen schon bei der Planung.

Best Practice im PARK » RAUM: Die Erfahrungen aus erfolgreich realisierten Projekten sind für uns Treiber der Innovation. Im Verbund mit starken Partnern entwickeln wir maßgeschneiderte, systemische und nachhaltige Projektlösungen. Diese umfassen zentrale Themen wie Nutzerkomfort, Nutzungsmischung, Umnutzungsfähigkeit, Rückbaubarkeit und Wiederverwendung.

Wir haben ein universelles Gebäudekonzept geschaffen, das sich über alle Lebensphasen hinweg flexibel an wechselnde Anforderungen anpassen lässt – durchdacht von Anfang an.

Die hybride Konstruktion aus Stahl, Beton und Gussasphalt ist dabei weitestgehend als Fertigteilkonstruktion ausgeführt. Alle eingesetzten Bauteile erfüllen strenge Nachhaltigkeitskriterien und werden möglichst sortenrein verbaut – mit Blick auf Rückbaubarkeit, Wiederverwendung und Kreislauffähigkeit. ■

# „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 wenige Ausnahmen, Parkhäuser als Abstellorte für Autos gesehen. Allein die Diskussion über Mobilitätskonzepte muss doch die Frage zulassen: Wie weit muss ich die Zukunft und damit die Wandelbarkeit der Gebäude mit einkalkulieren? Denken wir nur an Stichworte wie Digitalisierung, Ladestationen, pilotiertes Fahren, Sensor-Technologie oder Drohnen als Transportsysteme.

Aber die ganz großen Themen werden Mehrfachnutzung durch Umnutzung sowie multifunktionale Gebäude sein, auch ohne die aktuellen und zukünftigen Gebäudeanforderungen. Kalkuliert man in die Parkhausplanung mögliche Optionen ein, können nachträglich sogar Event-Locations oder Wohnungen in der vorhandenen Struktur realisiert werden!

Ein klassisches Parkhaus kann weder bauphysiologisch, -technologisch noch rechtlich die Grundvoraussetzungen in puncto Brandschutz, Deckenhöhe, Abdichtung, Ökologie usw. erfüllen. 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 Verhinderung von Wartungs- und Instandhaltungskosten ein ganz wesentlicher Punkt und natürlich – unser Thema – die Wandelbarkeit und die damit verbundene Drittverwertungsoption!

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

## „Es geht immer um Kosten!“

Wer wird da mithalten und zukünftige technologische und gesellschaftliche Entwicklungen integrieren können? Es sind die Betreiber und Bauherren, die „aufrüsten“ können, wenn sie die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen bereits im Vorfeld erfüllt haben. In der Planung und der Berücksichtigung der Zweit – und Drittnutzung liegt der langfristige Markerfolg.

*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. ■

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

### WILLY JOHANNES BAU GMBH & CO. KG

**Johannes Bau ist ein fortschrittsorientiertes, inhabergeführtes Familienunternehmen in der vierten Generation mit über 120-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*

BePrepared!

# 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

CONSOLIS DW SYSTEMBAU GMBH

Stockholmer Str. 1
29640 Schneverdingen

dw-systembau.de

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

WILLY JOHANNES BAU GMBH & CO. KG

Söhlinger Str. 27
27386 Hemslingen

johannesbaut.de

Matthias Millow
Tel.: +49 (0) 4266 / 82 206
m.millow@johannesbaut.de