

Parken aktuell

Das Magazin für Parkraum • Management, Konzeption, Technik



Trends + Tipps

Autos und Fahrräder
unter einem Dach

Seite 6



Wartung von Parkhäusern und Tiefgaragen

Instandhaltung – nicht sexy, aber notwendig s. 10



Im Fokus

Jet-Ventilatoren sorgen
für frische Luft

Seite 16

Verbandsnachrichten

Die Branche trifft und
informiert sich auf Schalke

Seite 46

Titelfotos:



ACI
KLIMASERVICE
GEBÄUDETECHNIK

P    

ACI Klimaservice GmbH & Co KG
Weisserlenstr. 15 · D-79108 Freiburg
☎ 07 61 / 1 52 20-0 · www.aci.de.com
✉ 07 61 / 1 66 25 · info@acklimaservice.de

Siehe auch
Seite 24



Die Sanierung und Modernisierung von Parkhäusern und Tiefgaragen aus Stahlbeton wird „grün“

Ein Milliardenmarkt

Autor Michael Hoffmann
ACI Klimaservice GmbH & Co KG

Betonbauwerke bedürfen wie Autos oder technische Anlagen einer regelmäßigen Pflege und Wartung. Leider wird beides gerade bei Parkhäusern gerne vernachlässigt. Das kann zu erheblichen Folgeschäden führen. Extrem kostspielige Instandsetzungsmaßnahmen, schlimmstenfalls der Verlust der Standsicherheit und damit die Schließung des Bauwerks, können die Folge sein.

Die zum Schutz des Betons aufgetragenen Oberflächenschutzsysteme unterliegen einem unterschiedlich starken Verschleiß. Die Beschichtung auf den Stellplätzen wird zum Beispiel geringer beansprucht als in Kurvenbereichen. Letztere bedürfen deshalb einer besonderen Pflege und Beobachtung. Deshalb sollte in regelmäßigen Abständen eine Begehung stattfinden, um etwaige Rissbildungen, abgefahrene Stellen und Rostfahnen festzustellen und zu do-

kumentieren. Sinnvoll ist, diese Begehung gemeinsam mit einem sachkundigen Planer und/oder Fachbetrieb durchzuführen. Anschließend kann dann sofort gemeinsam ein gezielter Maßnahmenkatalog erstellt werden. Die Kosten für derartige regelmäßige Kontrollen – und ein Budget für etwaige Ausbesserungen – unterschreiten deutlich die Kosten einer umfänglichen Instandsetzungsmaßnahme.

Aufgrund der vorangegangenen Krisenjahre und jahrelanger Fehlinformationen sind viele eigentlich unabdingbare Wartungs- und Sanierungsarbeiten jedoch unterblieben, sodass ein riesiger Sanierungstau entstanden ist. Insbesondere viele Betonbauten aus den 1960er- bis 80er-Jahren sind mittlerweile sanierungsbedürftig.

Diese Bauten entsprechen zumeist auch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Denn die Autofahrer meiden mittlerweile dunkle, schmutzige und feuchte Tiefgaragen und Parkhäuser. Gefordert werden vielmehr helle, saubere, sichere, benutzer- und umweltfreundliche Stellplätze. In Ver-

bindung mit der erforderlichen Sanierung sollte deshalb in diesen Fällen zeitgleich auch eine umfassende Modernisierung durchgeführt werden.

Sanierung aus der Sicht des Betreibers/Eigentümers

Mit einer umfassenden Sanierung und Modernisierung will und kann der Betreiber/Eigentümer einer Tiefgarage oder eines Parkhauses insbesondere folgende Ziele erreichen:

- mehr **Nachhaltigkeit** (energieeffizienter, umweltfreundlicher Betrieb),
- eine größere **Benutzerfreundlichkeit** und dadurch bedingt
- eine **höhere Attraktivität** und
- eine **Wertsteigerung** der Immobilie.

Um diese Ziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen denkbar:

- Energieeinsparung bei der Beleuchtung
- Bau von Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden (mit Einspeisevergütung),



- Überprüfung und Erneuerung des baulichen Brandschutzkonzepts,
- Modernisierung der technischen Anlagen (z.B. Lüftung, CO-Warnanlagen, Ventilatoren, Brandschutzklappen),
- Einsatz eines Farbkonzepts mit hellen Tönen und einer übersichtlichen Benutzerführung,
- Einbau eines Parkleitsystems mit Frei-/Beleganzeige für die einzelnen Parkplätze,
- Anlage von Tankstellen für Elektroautos.

Die bei der Durchführung einer derart umfassenden Sanierung/Modernisierung anfallenden Aufgaben und Arbeiten sind so vielfältig, komplex und eng miteinander verbunden, dass die Einbindung einer die Gewerke übergreifenden Koordinationsstelle wegen der damit verbundenen erheblichen Synergieeffekte und Kosteneinsparungen dringend zu empfehlen ist.

So konnten durch die koordinierte, enge Zusammenarbeit der einzelnen Baugewerke, der Asbestsanierer und unserem auf die

technische Sanierung spezialisierten Unternehmen bei der Sanierung von Parkhäusern in Stuttgart, Freiburg und Ravensburg Verzögerungen bei der Fertigstellung vermieden werden. Vor allem konnten die Umsatzauffälle äußerst gering gehalten werden, da dank des Einsatzes modernster Methoden die Sanierungen während des laufenden Betriebs durchgeführt werden konnten.

Nicht nur wegen der damit verbundenen erheblichen Synergieeffekte und Kosteneinsparungen sollte die Einbindung einer die Gewerke übergreifenden Koordinationsstelle heute eigentlich Stand der Technik sein, sondern auch wegen der vielen in der Praxis möglichen Pannen und Fallen. Die jahrelange und teilweise jahrzehntelange Erfahrung von Fachfirmen sollte bei der Vergabe von Aufträgen eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

Was alles schief gehen kann – ein Erfahrungsbericht

Der Betonsanierer schneidet am Morgen ein Elektro-Hauptkabel durch, das unter dem Beton verlegt und in keinen Plänen verzeichnet war. Die Garage ist tot. Eine eilige Aktion mit der provisorischen Verlegung eines neuen Kabels und Anschluss an die Niederspannungsverteilung kostet Zeit, Geld und Nerven.

Die Lüftungsanlagen der Tiefgaragen sind nicht als Arbeitsplatzabsaugungen geeignet. Trotzdem werden diese als solche eingesetzt, weil Gewerbeaufsichtsämter und Berufsgenossenschaften dies teilweise fordern. Mobile Arbeitsplatzabsauganlagen werden oft eingespart. Deshalb arbeiten zur Absaugung der sehr feuchten und betonstaubhaltigen Luft während der Betonsanierung die Lüftungsanlagen im Dauerbetrieb. Dadurch werden diese Anlagen, Luftkanäle, Ventilatoren, Klappen und Brandschutzklappen stark mit Betonstaub verschmutzt. Um größere Schäden zu vermeiden, müssen deshalb nach Abschluss der Betoninstandsetzung alle Lüf-

tungsanlagen möglichst sofort innen gründlich gereinigt werden. Würden diese Arbeiten zu lange aufgeschoben, sind irreparable Schäden an bewegten Teilen, Ventilatoren, Lagern, Motoren usw. sowie an der Verzinkung von Oberflächen von Lüftungsleitungen die Folge.

Die CO-Warnanlagen werden nicht fachgerecht auf die Sanierungsarbeiten vorbereitet. Die Sensoren müssen nämlich wasser- und staubdicht abgeklebt oder entfernt werden. Andernfalls würden sie zerstört und müssten erneuert werden.

Induktionsschleifen, die im Boden verlegt und vorher nicht geortet wurden, werden bei der Betonsanierung zerstört. Oft haben diese Induktionsschleifen steuerungs- und sicherheitstechnische Funktionen, die dann ausfallen.

Vier Beispiele dafür, was alles im Detail bei einer Sanierung/Modernisierung zu berücksichtigen ist, und vier Gründe für die Einschaltung eines Fachplaners als Koordinator.

Nicht zuletzt sind auch bewährte Finanzierungsmodelle für die Modernisierung von Parkhäusern und Tiefgaragen in die Überlegungen mit einzubeziehen. Diese können vom Kauf und/oder Verkauf mit oder ohne Sanierung mit anschließender Vermietung oder als Leasing-Modell mit Investoren in neue Richtungen gehen. Insbesondere bei kommunalen Objekten fehlen vielfach die Mittel, um eine Sanierung durchzuführen, deren Kosten leicht siebenstellig werden können. ■

Kontakt

Michael Hoffmann
 ACI Klimaservice GmbH & Co. KG
 Gebäudetechnik
 Weißerlenstraße 15
 D-79108 Freiburg
 Telefon: 0761/152 20-0
 E-Mail: michael.hoffmann@
 aciklimaservice.de