



**FORTSCHRITT: 100% - ABGESCHLOSSEN**  
ÖSTERREICH/BÖHEIMKIRCHEN/2016-18

## STIMMIGER KONTRAST

### Bürgerzentrum Böheimkirchen

**Autor:** Markus Huber

**Mit einem neuen Bürgerzentrum und der Sanierung des alten Rathauses verschaffte die PORR dem Böheimkirchner Zentrum einen völlig neuen Anstrich.**

Der Neubau des Bürgerzentrums und die zeitgleiche Sanierung des Rathauses mitten im Ortszentrum erforderten durchdachte logistische und bautechnische Lösungen. Dazu kamen architektonische Details, die auch das Bundesdenkmalamt zufrieden stellen mussten.

### Hintergrund

Die ersten Überlegungen, in Böheimkirchen ein neues, größeres Amtsgebäude zu errichten, stammen aus dem Jahr 2008. Für den geplanten Neubau mit Mehrzweckhalle, Bibliothek und einer Polizeistation wurde ein Bauplatz am Eingang des Ortszentrums angekauft. Den 2012 ausgeschriebenen, internationalen Architekturwettbewerb gewann das Architekturbüro NMPB. Allerdings rief der moderne Entwurf eine Bürgerinitiative auf den Plan, die anstelle eines Neubaus die Adaptierung des alten Rathauses durchsetzen wollte. Nach einer Volksbefragung und mehreren Mediationsgesprächen lenkte die Gemeinde ein. 2013 wurde das Nachbargrundstück des Amtsgebäudes gekauft und das Architekturbüro legte einen neuen Entwurf mit reduziertem Raumprogramm vor. Im September 2015 folgte ein zweistufiges EU-weites Ausschreibungsverfahren mit dem Ziel, möglichst viele Unternehmen aus der Region miteinzubeziehen. Daraus ging die PORR Bau GmbH,

### Projektdaten

<b>Auftraggeber</b>	Marktgemeinde Böheimkirchen
<b>Auftragnehmer</b>	PORR Bau GmbH
<b>Auftragsart</b>	Generalunternehmer
<b>Projektart</b>	Hochbau, Öffentliche Bauten, Büro, Revitalisierung
<b>Leistungsumfang</b>	Sanierung des denkmalgeschützten Amtsgebäudes und Zubau des neuen Bürgerzentrums
<b>Auftragsvolumen</b>	EUR 9,2 Mio.
<b>Baubeginn</b>	06/2016
<b>Bauende</b>	02/2018

Niederlassung Niederösterreich, als Bestbieter hervor und sicherte sich den Auftrag als Generalunternehmer.



**TROTZ DETAILPLANUNG STIEßEN WIR AUFGRUND DER KOMPLEXITÄT UND DES ENGEN BAUFELDS AN DIE GRENZEN DER MACHBARKEIT.**

Markus Huber  
**Projektleiter, PORR Bau GmbH**

## Barrierefrei vom Marktplatz zur Pfarrkirche

Das bekannteste Fotomotiv von Böheimkirchen ist das Rathaus mit seiner gegliederten Gründerzeitfassade und der darüber thronenden Pfarrkirche. Allerdings war der Weg zwischen diesen Sehenswürdigkeiten in der Vergangenheit mühsam. Nach der Neugestaltung sollte man barrierefrei vom Marktplatz zur Pfarrkirche gelangen. Dafür wurde eine neue Stahlbrücke errichtet, die man über das Stiegenhausfoyer mit Aufzug erreicht und die mit dem Kirchenberg und der hinter dem Gebäude liegenden Freitreppe verbunden wurde.

Das beengte Bau Feld im Ortszentrum erforderte aufwendige und durchdachte Verkehrskonzepte. Während der gesamten Bauzeit wurde der Verkehr im Zentrum Böheimkirchens als kreisförmige Einbahn geführt. Große Fertigteile wie etwa die Hohlblechenelemente der Decke des Veranstaltungssaals konnten nur am Samstag nachmittag nach Beendigung eines regionalen Bauernmarkts angeliefert und versetzt werden. Die dafür notwendigen Straßensperren mussten rechtzeitig angemeldet und im Ort bekanntgegeben werden.



Über das Stiegenhausfoyer des neuen Bürgerzentrums kommt man barrierefrei auf den Kirchenberg. Quelle: PORR

## Die zentralen Herausforderungen

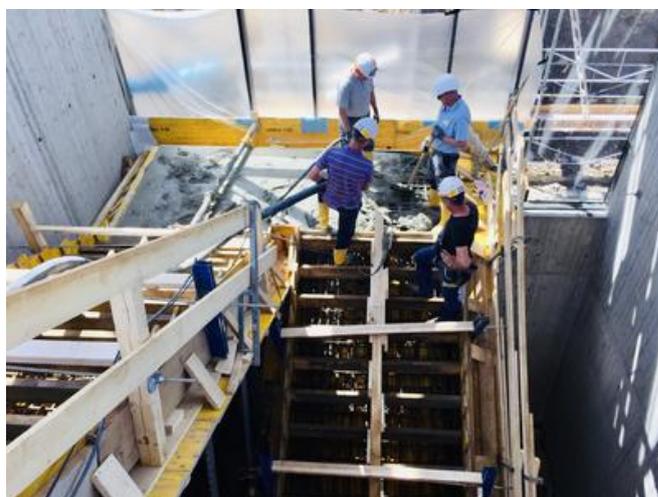
Parallel zur Sanierung des Rathauses musste am Nachbargrundstück das Gebäude einer ehemaligen Konditorei abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Besonders schwierig gestaltete sich die Sicherung der alten Stützmauer, die das Grundstück zur Pfarrkirche hin begrenzt. Nach umfangreichen Untersuchungen setzte die PORR 14 m lange vorgespannte Zuganker in den Kirchenberg.



Die Stützmauer des Kirchenberges und die gegliederte Gründerzeit-Fassade mussten aufwendig gesichert werden. Quelle: PORR

## Fundamentierung und Rohbau

Die Fundamentierung und Baugrubenumschließung des Neubaus erfolgte mit Ortbetongroßbohrpfählen von insgesamt 600 m Länge. Für die Energieversorgung mittels Erdwärme wurden Tiefenbohrungen hergestellt. Sämtliche Geschosse wurden in Ortbeton geschalt, bewehrt und betoniert. Die bis zu 14 m hohen Sichtbetonwände wurden mit einer verdeckt verschraubten Brettschichtschalung errichtet. Diese einzelnen, gehobelten Bretter konnten aufgrund der Optik nur einmal verwendet werden. Zudem mussten zahlreiche Bretter aus Qualitätsgründen ausgemustert werden. In Summe waren für die Sichtbetonarbeiten Bretter mit einer Gesamtlänge von 9 km nötig. Erschwerend kam hinzu, dass diese Wände von Dezember bis März bei schlechter Witterung hergestellt und danach während der gesamten Bauzeit geschützt werden mussten.



Mitarbeiter der PORR betonieren den letzten Stiegenlauf. Quelle: PORR

## Sanierung altes Rathaus

Um die zahlreichen denkmalgeschützten Bauteile des alten Rathauses nicht zu beschädigen, musste im Bestandsbereich mit größter Sorgfalt gearbeitet werden. Deshalb wurde etwa die Gebäudehülle während der gesamten Bauzeit mit einer schweren Stahlfachwerkkonstruktion gestützt. Zudem wurden die alten Fundamente verstärkt und die Mauern mit einem Spezialverfahren trockengelegt. Der alte Dachstuhl wurde abgebrochen und durch eine neue Stahlkonstruktion ersetzt. Die gegliederte Gründerzeitfassade wurde mit aufwendigen Putzsanierungskonzepten revitalisiert.



Der neue Dachstuhl erforderte eine Stahlkonstruktion, da sich über dem obersten Gesimse des alten Rathauses ein durchgängiges Lichtband befindet. Quelle: PORR

## Die Innenraumgestaltung

Die Innenräume gelten als architektonische Meisterleistung. Die Elemente Holz, Beton und Glas schaffen im Zusammenspiel eine außergewöhnliche Raumatmosphäre. Die öffentlichen Räume zieren Wand- und Deckenverkleidungen aus Eichenholz, dazu wurde ein passender Massivholzparkettboden verlegt. In den Veranstaltungssaal gelangt man durch raumhohe Massivholztüren, von denen jeder einzelne Flügel rund 400 kg auf die Waage bringt. Sämtliche Erschließungsräume wurden mit einem geschliffenen Estrich ausgeführt. Aus demselben Estrichmaterial wurden auch die Kunststeinstufen der Hauptstiege gegossen. Die Stiegenpodeste sind frei tragend. Sämtliche Stiegenbrüstungen wurden mit Eichenholz verkleidet und enthalten an der Innenseite LED-Bänder.



Jeder einzelne Flügel der raumhohen Massivholztüren wiegt rund 400 kg. Quelle: PORR

## Regionales Projekt

Um dem in der Ausschreibung geforderten Regionalitätsprinzip gerecht zu werden, setzte die PORR bei einem Großteil der Arbeiten auf lokale Unternehmen. So wurden sämtliche Arbeiten an Unternehmen vergeben, die ihren Sitz direkt im Ort oder der unmittelbaren Umgebung

von Böheimkirchen haben. Dazu zählten: die Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Stahlbauarbeiten, Tischlerarbeiten, Glaserarbeiten, Verputzarbeiten, Bodenlegerarbeiten, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektroinstallationen, Fenstersanierung, Malerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Gartengestaltung und der Blower-Door-Test. Nur durch die sehr gute Zusammenarbeit aller Beteiligten konnten die bautechnischen und architektonischen Herausforderungen zur vollsten Zufriedenheit des Bauherrn erfüllt werden. Besonders hervorzuheben ist, dass trotz der größtenteils technisch anspruchsvollen Arbeiten die Baustelle unfallfrei abgewickelt wurde.

Bei der Eröffnungsfeier im Beisein von Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner brachte es Bürgermeister Johann Hell auf den Punkt: „Mit dem neuen Bauwerk hat sich das Gesicht unseres Marktes deutlich spürbar und nachhaltig verändert. Mit dem Mut zu Neuem unter Beibehaltung der historischen Ortsbildstruktur wurde ein wichtiger Akzent im Zentrum gesetzt. Wir sind stolz auf ein modernes, zeitgemäßes und bürgernahes Bürgerzentrum. Besonderer Dank gebührt der Firma PORR und dem Architektenteam der NMPB Architekten für die gute Zusammenarbeit.“

## Technische Daten



### 2.500 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche

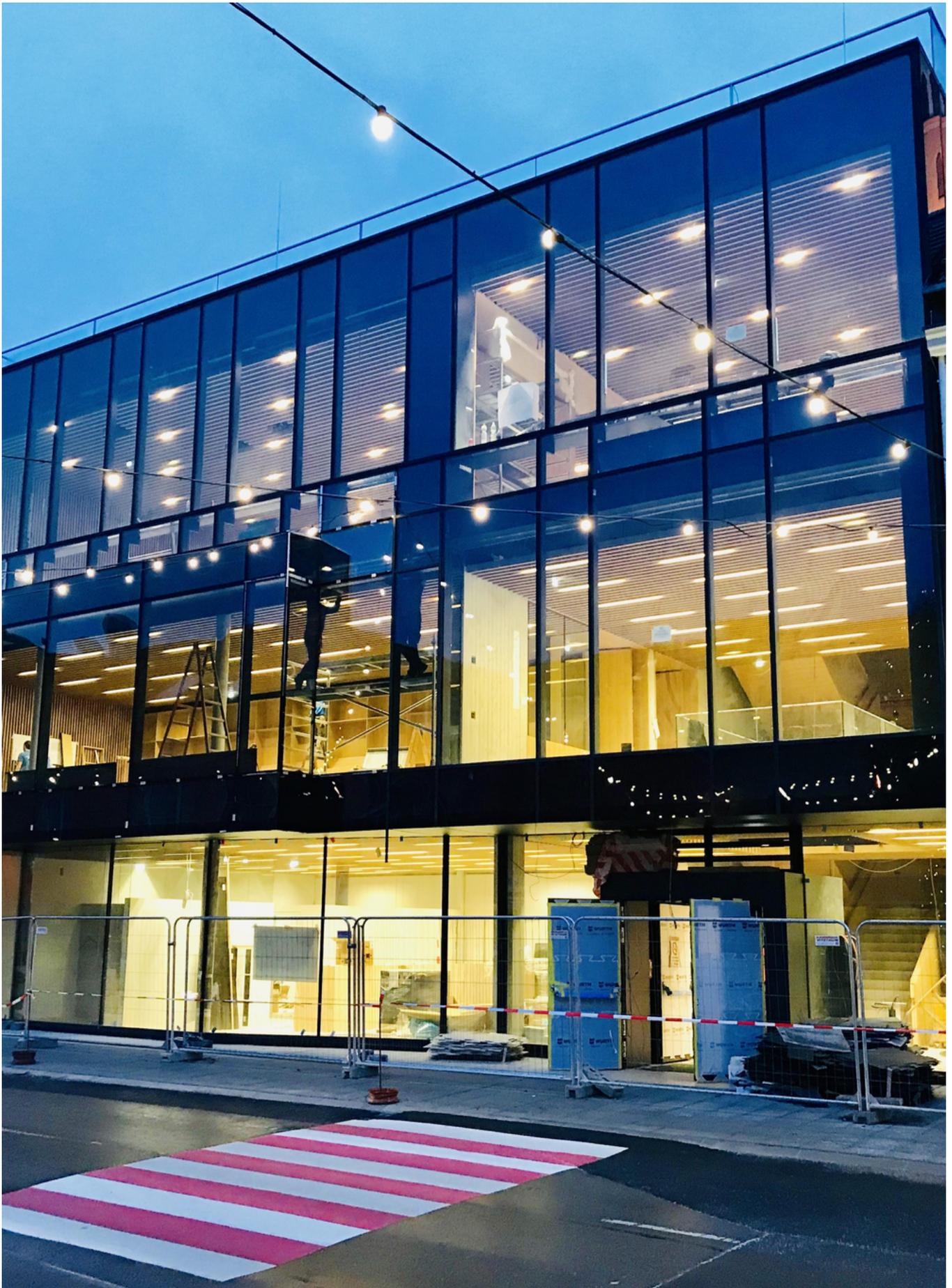
### 805 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

### 1.500 m<sup>3</sup>

Aushub

<b>Baugrubentiefe</b> .....	4,0 m
<b>Pflasterung</b> .....	400 m <sup>2</sup>
<b>Bohrpfähle</b> .....	600 m
<b>Verbauter Stahl</b> .....	40 t
<b>Verbauter Beton</b> .....	1.800 m <sup>3</sup>
<b>Verbauter Betonstahl</b> .....	220 t
<b>Brettsichtschalung</b> .....	600 m <sup>2</sup>
<b>Wandverkleidungen</b> .....	450 m <sup>2</sup>
<b>Baffel-Deckenverkleidungen</b> .....	1.100 m <sup>2</sup>
<b>Geschliffener Estrich</b> .....	580 m <sup>2</sup>
<b>Pfostenriegelfassade</b> .....	1.050 m <sup>2</sup>



In den letzten Wochen der Ausführungsphase präsentierte sich der Neubau vor allem in den Abendstunden schon von seiner besten Seite.  
Quelle: PORR