Neubau in der Schutzzone

In der Wassergasse entsteht unter heiklen Vorbedingungen die neue Bezirkszentrale der Arbeiterkammer.

VON GABRIELA STOCKMANN

BADEN. „Man kann auch im Konsens und mit Sensibilität bauen", erklärt Christoph Böck beim Interview im Baucontainer. Als Geschäftsführer des Bereichs Liegenschaftsverwaltungs- und Dienstleistungsges.m.b.H. bei der Arbeiterkammer managt er gerade einen großen Neubau mitten in der Badener Welterbe-City und will beweisen, dass die Baubranche besser ist als ihr Ruf.

„Projekt ist wie eine Ehe"

Zum einen ist hier der Platz begrenzt, zum anderen steht die Baustelle quasi unter täglicher Beobachtung von Passanten, und zum Dritten will die Arbeiterkammer ihren selbstgesetzten hohen Qualitätsansprüchen genügen, vom Arbeitsrecht bis zur Bauökologie. Das Grundstück in der Unteren Wassergasse ist rund 2000 Quadratmeter groß und grenzt direkt an Nachbarhäuser an. Auf knappestem Platz ein altes Gebäude abzureißen, dessen Kamin

Wir werden ein Frequenzbringer für die Untere Wassergasse sein. Gut für die Stadt.

Foto: Stockmann

DI SABINE LIEBENAU

sogar an den Nachbarkamin angeschraubt war, ist allein schon eine Herausforderung. Aber bei weitem nicht die einzige.

Denn das fertige Gebäude muss den Bebauungsbestimmungen ebenso entsprechen wie den Bedürfnissen eines modernen Service-Centers für rund 30.000 Arbeiterkammer-Mitglieder im Bezirk. Die Fassade muss ins geschützte Ortsbild passen, das Bauwerk will aber auch Akzente setzen. „Schon 2018 haben wir die Gespräche mit der Baubehörde geführt und die verschiedenen Sichtweisen unter einen Hut gebracht. Auch die Nachbarn waren von Anfang an eingebunden", so Böck. Und Sabine Liebenau von der Projektsteuerung ergänzt: „So ein Projekt ist wie eine Ehe, da müssen auch alle Interessen unter einen Hut gebracht werden." Geeinigt hat man sich auch auf die Erhaltung eines Durchgangs zwischen Wassergasse und Strasserngasse. Auf ihr Leistungsspektrum für Mitglieder kann die Arbeiterkammer mittels eines Vorplatzes aufmerksam machen, der zu einer Art Begegnungszone gestaltet wird. Das Gebäude wird rund 25

Bauen im Zentrum kann alle Kriterien von Transparenz und Ökologie erfüllen.

Foto: Stockmann

ING. CHRISTOPH BÖCK, MSC

moderne Arbeitsplätze sowie Beratungs- und Seminarräume beinhalten, und trotz der baulichen Enge werden Teile über einen Lichtschacht auch mit Tageslicht „geflutet", denn ein „angenehmes Raumklima ist eines unserer wichtigen Kriterien".

Ökologie mitdenken

Die Nachhaltigkeit ist generell ein Top-Thema, sie betrifft auch die Innenausstattung. Böck: „Während das Gebäude selbst aus Ziegeln und Stahlbeton errichtet wird und somit auf eine Lebensdauer von 100 Jahren ausgerichtet ist, bedenken wir schon jetzt, dass die Innenausstattung von Zeit zu Zeit erneuert werden muss. Wir achten daher bei den innen verwendeten Materialien auf größtmögliche Recyclebarkeit und vermeiden auch bei der Verarbeitung giftige Stoffe. Die Schadstoffbelastung in den Innenräumen wird ständig kontrolliert."

Gabriela Stockmann spricht mit Christoph Böck und Sabine Liebenau über die Herausforderung, im Stadtzentrum neu zu bauen. Foto: Bichler

Parken, Versickern, Zahlen

Obwohl die neue Bezirksstelle vom Bahnhof Baden aus einfach zu Fuß erreichbar ist, mussten die erforderlichen Pkw-Stellplätze auf engem Raum geschaffen werden.

REPORTAGE

Das gelang mittels kleiner Tiefgarage und Stellflächen im Hinterhof. Eine noch größere Kunst war es, auf Eigengrund eine Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser zu finden, wie es jetzt vorgeschrieben ist, um auch dem innerstädtischen Boden Feuchtigkeit zu gönnen. Früher wurde Regenwasser in (teils überlastete) Kanäle abgeleitet, bei Neubauten ist das nicht mehr erlaubt.

Die größte Kunst war es aber, in Pandemiezeiten die geplanten Errichtungskosten von rund 6 Millionen Euro einzuhalten. Denn die Preise für Baustoffe sind im letzten Jahr quasi explodiert. Nach einem zweiwöchigen Stillstand im Lockdown 1 begann die Baubranche nämlich so richtig zu brummen. „Zum Glück hat der von uns nach einer europaweiten Ausschreibung beauftragte Generalunternehmer vorausschauend gedacht und alle Materialien noch vor Ausbruch der Pandemie gekauft." Die Bauleitung ist ständig vor Ort, reagiert rasch auf alle Eventualitäten, und so werden die Kosten eingehalten, und auch der Bauplan: Anfang Oktober wird Dachgleiche gefeiert. Die Inbetriebnahme der neuen Bezirksstelle soll Mitte nächsten Jahres erfolgen. Die Website noe.arbeiterkammer.at/baden informiert regelmäßig über den Baufortschritt, auch per Video.

Christoph Böck im Büro von Bauleiter DI Michael Krähmer. Foto: Stockmann

Die neue Fassade wird dem Ortsbild in der Wassergasse angepasst. Die Fenster waren großflächiger geplant. Visualisierung: Architekten Maurer & Partner