

Gebäude / Umfeld

## Projekt von vier gemeinnützigen Bauvereinigungen: Waldmühle Rodaun – Wohnidyll am Stadtrand – erst zur Miete und später zum Kauf

Das waldreiche Liesing-Tal im südwestlichen Zipfel von Wien war früher meist ins Staubgrau eines Zementwerkes gehüllt. Vor zwanzig Jahren wurde der Betrieb eingestellt, und lange über die Nachnutzung der Industriebrache gestritten. Heute leuchtet ein neues „Stückchen Stadt“ aus dem Wienerwald – ein Lokalausgang von Robert Koch.



Farbige Balkone lockern die Fassade auf, die Dachwohnungen verfügen über großzügige Terrassen.



Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung mit 99,25 m<sup>2</sup> und großer Loggia – ein neues Stück Stadt im Grünen, wo früher ein Zementwerk stand

Vöglein zwitschern, der Kuckuck ruft, und am frühen Morgen sollen Rehe auf der frischen Wiese hinter den Häusern äsen, berichtet Margarethe Cufer, Architektin von 150 Wohnungen auf der obersten Ebene der Waldmühle Rodaun. Im direkt angrenzenden „Artenschutzgebiet“ wohnen Mauer- und Smaragdeidechsen friedlich neben Schlingnattern in eigens aufgebauten Steinhäufen. Hoffentlich zählen sie nicht zu den Leckerbissen jener Falken, die überm Tal ihre Kreise ziehen.

In dieser idyllischen Lage stehen sechs Villen mit je 17 Wohnungen in drei Geschossen, eine Etage höher sind zwei zum Wald abschließende Hanghäuser mit nach Süden orientierten Wohnungen. Cufer hat großzügig dimensionierte Grundrisse geplant, ergänzt durch Terrassen und kleine Gärten im Erdgeschoß, darüber Loggien mit mehr als zehn Quadratmetern. Deren Verkleidungen in der Farbe Champagner kontrastieren fein mit den in

**WWR**  
Waldmühle Rodaun

Grautönen gefärbelten Fassaden und dem umgebenden Grün. Erschlossen werden die Wohnungen über helle Stiegenhäuser, in direkter Verbindung mit einer Tiefgarage, die auf sanft ansteigender Zufahrt erreichbar ist.



Abgegrenzt durch die Bebauung entstand eine parkähnliche Grünzone mit Spiel- und Freizeitflächen. Alle Fotos: Waldmühle Rodaun.

## Grünes Plateau

Etwa fünfzehn Meter tiefer liegt das Plateau des einstigen Werkgeländes, heute von einer parkähnlichen Grünzone mit Spiel- und Freizeitflächen im Ausmaß von 12.000 Quadratmetern dominiert.

Dieses Fußgehern vorbehaltene Areal – eine den Rand entlang angelegte Straße dient lediglich Einsatzzwecken – begrenzt die „Waldzeile“. Direkt vor die mittels Fangnetzen abgesicherte Felswand und den Wald hat Architekt Georg Schwalm-Theiss sechs Gebäude nebeneinander platziert, mit Durchblicken zur Natur.

Der seit über zehn Jahren mit dem Projekt beschäftigte Architekt zeichnet für die Gesamtplanung und 300 Wohnungen verantwortlich. Er stellte die Waldzeile auf ein durchgehendes Sockelgeschoß, wo neben Eingangszonen verschiedenste Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und Abstellzwecke untergebracht sind. Die ebenfalls dort angebotenen Home Offices und Hobbyräume erfreuen sich großer Nachfrage. Auch ein Kindergarten der Stadt Wien mit vier Gruppen ist angedockt. Über dem vorgezogenen Sockel liegen Terrassen des ersten Wohngeschosses, darüber jeweils vier Geschosse mit Loggienbändern – vor jeder Wohnung durch einen Balkon mit farbiger Glasbrüstung erweitert, was der Waldzeile ein buntes Ambiente verleiht. Obenauf ein etwas zurückgesetztes Dachgeschoß mit Terrassen, die einen wunderbaren Ausblick auf den Naturpark Föhrenberge gegenüber bieten.

Im Sockelgeschoss sind neben den Eingangszonen auch Räume für gemeinschaftliche Nutzung und Abstellflächen.



AnNoText  
TriMahn

Effektives und automatisiertes  
Forderungsmanagement.





## Mobilität und die Kosten.

Vier kleinere Gebäude ähnlichen Zuschnittes begrenzen das Plateau im Westen und an der Geländekante zur Kaltenleutgebener Straße, die 13 Meter tiefer liegt. Dort markiert ein langezogenes Parkhaus mit 500 Stellplätzen auf fünf Geschossen die Straßenfront, schirmt die Waldmühle ab und überwindet den Geländesprung mit Eleganz. Nebenan führt eine Freitreppe in die oberen Regionen, deren Beleuchtung durchaus zur Attraktion gedeihen kann. Auf dem Flachdach der Hochgarage steht ein Wohnheim mit 77 betreuten Einheiten, und daneben ein Schwimmbecken für alle Bewohner.

Der automobile Bewohner steuert das Parkhaus an, kann zu ebener Erde im Verbrauchermarkt den Einkauf besorgen, und fährt bequem mit Lift in die fünfte Etage, wo die Eingangshalle – vorbei am Office der Hausverwaltung – direkt aufs grüne Plateau führt. Eine gerade, leicht ansteigende Rampe erschließt innen die Garagengeschosse und führt weiter zur Tiefgarage der oberen Gelände-Terrasse. In der Garage können auch Besucher parken und Fahrräder untergebracht werden, ein „Mobility Point“ bietet Anschlüsse für E-Fahrzeuge und dient zur Vermittlung von Mitfahrplätzen der Bewohner. Direkt vor der „Haustüre“ liegt eine Haltestelle des Regionalbusses, der nach Rodaun zur Straßenbahn und Liesing zur Schnellbahn fährt.

Michael Gehbauer, für den Vertrieb zuständiger Geschäftsführer der WBV-GPA, beziffert die Kosten des Wohnens in der Waldmühle: Die häufigste Variante mit drei Zimmern erfordert bei 99 Quadratmeter Nutzfläche einen Finanzierungsbeitrag von 14.309 Euro und eine monatliche Miete von 870 Euro, alternativ sind 735 Euro Miete bei einem Finanzierungsbeitrag von 47.000 Euro möglich – in beiden Fällen lockt nach zehn Jahren die Kaufoption.

Ein zusätzliches Asset heißt betreutes Wohnen: Kleinwohnungen sind barrierefrei mit eingerichteten Küchen und optionaler Betreuung durch die Caritas in einem dreigeschossigen Wohnheim direkt über dem Parkhaus untergebracht. Diese werden zu Pauschalmietten ab 620 Euro angeboten. Das urbane Wohnidyll am Stadtrand bietet also eine auch kostenmäßig günstige Alternative zur Übersiedelung in den „Speckgürtel“: Dort wohnt man mitten im Wald und doch in Wien, seit Sommer 2016.

Erst mieten, nach zehn Jahren besteht die Kaufoption



Stephan Langmann und Norbert Wieczorek, Geschäftsführer der Waldmühle Rodaun



Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA

## Die gemeinnützige Kooperation

Das im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative 2011 entwickelte Projekt ist eine Kooperation von vier gemeinnützigen Bauvereinigungen: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA), Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW), Wien Süd und Familienwohnbau haben gemeinsam eine gewerbliche Tochter nach § 7 Abs.4b WGG gegründet, jedes Unternehmen hält einen Anteil von 25 Prozent. Die wohnwirtschaftlichen Leistungen der Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft m.b.H. werden von den Partnern eingebracht, als Geschäftsführer fungieren Stephan Langmann, ÖSW, und Norbert Wieczorek, Wien Süd. Für den Vertrieb der Wohnungen unter der Waldmühle-Marke sorgt Michael Gehbauer mit der WBV-GPA.

Der nach WBI-Kriterien freifinanzierte Wohnbau in Rodaun umfasst 450 Mietwohnungen mit Kaufoption, 77 betreute Einheiten in einem Wohnheim, Gemeinschaftsbereiche, Kindergarten, Verbrauchermarkt, Büro- und Gewerbeflächen sowie Garagen für 590 PKW.

**Robert Koch**

Jedes Unternehmen hält einen Anteil von 25 Prozent

# Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

# Jetzt.



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)