

KOMPETENZ

DAS MAGAZIN FÜR DEN ORGANISIERTEN ERFOLG

4/Juli-August

www.gpa-djp.at



Gerechter verteilen

Lohnsteuer runter – Vermögenssteuer rauf! ab Seite 4



© Schwalm-Theiss & Brestich

Waldmühle Rodaun: Im grünen Wienerwald entstehen 450 qualitativ hochwertige und leistbare Wohneinheiten.

Wohnen am Stadtrand

Im Wienerwald werden aktuell 450 hochwertige und leistbare Wohnungen errichtet. Natur, Mobilitätskonzept und Grüne Energie inklusive.

von Christian Swoboda

Durch die Zusammenarbeit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA), dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW AG), der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. und der Wien-Süd entsteht bis 2016 das einzigartige Wohnprojekt „Waldmühle Rodaun“ am Stadtrand Wiens.

Auf dem Areal der ehemaligen Lafarge-Perlmooser-Zementfabrik werden insgesamt 450 qualitativ hochwertige und leistbare Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnhausanlage mit mehreren modernen Wohngebäuden bietet nicht nur lokale Infrastruktur und einen vielfältigen Wohnungsmix, sondern verfügt

durch die Lage im Wienerwald über ein optimales Erholungs- und Freizeitangebot. Die idyllische Grünlage und die durchdachte Architektur garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Grün am Rande der Großstadt

Das Projekt befindet sich auf einem bewaldeten Südhang mit zwei terrassenartigen Ebenen. Während sich das große Plateau mit den Gebäuden der Waldzeile ca. 13 Meter oberhalb des Straßenniveaus der Kaltenleutgebner Straße befindet, liegt noch 15 Meter darüber die nach Südosten geneigte obere Terrasse, auf der weitere villenartige Gebäude errichtet werden. Am Nordrand des Geländes,

am Fuß der Felswand, steht über einem durchgehenden, eingeschossigen Sockel die „Waldzeile“. Dort sind sechs Wohngebäude angesiedelt, zwischen denen der Wald sichtbar ist. Im Sockelgeschoß sind verschiedene Gemeinschafts- und Allgemeinräume sowie zumietbare Home-Offices bzw. Hobbyräume oder Werkstätten untergebracht. Auf der oberen Terrasse befinden sich dreigeschossige, villenartige Wohngebäude. Den Abschluss der Gesamtanlage bildet ein langgestrecktes, nach Süden orientiertes Hanghaus. Westlich der Hochgarage verbindet eine große, grüne Stiegenanlage auch optisch die Kaltenleutgebner Straße mit dem großen Plateau. An der Kaltenleutgebner Straße wird eine Hochgarage

errichtet. Diese bildet den Hauptzugang zu der Anlage. Über Aufzüge erreicht man vom Straßenniveau die Eingangshalle des großen Plateaus. Weiters ist dort auch ein Nahversorger geplant, der Einkäufe des täglichen Bedarfs erleichtert. Ein vor Ort angesiedelter Kindergarten macht das Angebot für junge Familien perfekt.

Natürliche Umgebung

Die außergewöhnliche Inselsituation des Areals im Erholungsgebiet Wienerwald macht die Waldmühle Rodaun zu einem einzigartigen Wohnprojekt. Der Wienerwald lädt zum Wandern, Biken, Joggen, Klettern und vielen weiteren Aktivitäten im Freien ein und verwandelt sich im Sommer zu einer wahren Bewegungs- und Erholungsoase. Als zusätzliches Freizeitangebot befindet sich am Dach der Hochgarage auch ein eigenes Schwimmbad für die BewohnerInnen. Auf der anderen Seite liegt bereits in Niederösterreich, der Naturpark Föhrenberge. Außerdem bildet ein 12.000 m² großer parkartiger Freiraum inmitten des Projekts das Zentrum der Anlage. Dieser ist autofrei und bietet Platz für Kinderspiel und individuelle Erholung. Natürlich profitiert der große Kindergarten der Anlage ebenfalls vom einzigartigen Grünraumangebot.

Moderne Wohnvielfalt

Die 450 Mietwohnungen sind zwischen 59 und 135 m² groß und vorwiegend nach Süden orientiert. Jede der Wohnungen verfügt über einen privaten Freiraum in Form von Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse. Die Mieten richten sich nach den Vorgaben der Wiener Wohnbauinitiative 2011 und bieten hervorragende, leistbare Konditionen. Die BewohnerInnen haben dabei die Auswahl zwischen zwei Varianten mit unterschiedlich hohem Eigenmitteleinsatz. Eine Variante sieht im Schnitt ca.



© Schwalm-Theiss & Brestich

Jede der Wohnungen verfügt über einen privaten Freiraum: Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse - hier ist für jeden das Richtige dabei.

€ 150,-/m² Eigenmittel der MieterInnen und eine Miete von voraussichtlich € 6,62/m² (netto, ohne Betriebskosten) vor. Die andere Variante bietet bei durchschnittlichen Eigenmitteln der MieterInnen von ca. € 500,-/m² eine Miete von voraussichtlich € 5,26 m² (netto, ohne Betriebskosten). Das Projekt ist auch auf Menschen mit besonderen Wohnbedarf gut vorbereitet. Knapp 80 barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen runden das Angebot ab. Diese Einheiten werden zu Pauschalmietungen angeboten und sind mit Küchen ausgestattet. Rahmenvereinbarungen mit sozialen Trägerorganisationen und Allgemeinräume für Therapie- und Gemeinschaftszwecke garantieren eine Grundversorgung an Betreuung.

Durchdachte Mobilität

In einer Hochgarage entlang der Kaltenleutgebner Straße befindet sich auf Straßenniveau, neben den Stellplätzen des Nahversorgers, auch die Zufahrt zu rund 500 Kfz-Stellplätzen für BewohnerInnen und BesucherInnen. In diesem Bereich können auch Fahrräder praktisch untergebracht werden. Über eine Rampe gelangt

man von der Hochgarage in die Tiefgarage der Gebäude der oberen Terrasse, wo sich weitere 150 Kfz-Stellplätze befinden. Zur Unterstützung verkehrstechnischer und ökologischer Aspekte wird in der Hochgarage auch ein zusätzlicher „Mobility Point“ geschaffen. Dieser Punkt wird Anlaufstelle der eigens installierten Mitfahrbörse sein und bietet Möglichkeiten, E-Fahrzeuge zu betanken. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die gegenüber befindliche Bushaltestelle. Diese Buslinie bringt die Bewohner direkt zum Bahnhof Liesing. ■

Info

Waldmühle Rodaun
Betreuungsgesellschaft mbH

Vertriebskontakt:
Tel.: 01/533 34 14-23
wohnservice@wbv-gpa.at
www.waldmühle-rodaun.at

WVR
Waldmühle Rodaun