

**Livia Klingl**  
**über AsylwerberInnen** Seite 14

**TrainerInnen**  
**vor der Kündigung** Seite 20

## Der nützliche Staat

**Wie der Staat Innovationen schafft**

ab Seite 4

[www.gpa-djp.at](http://www.gpa-djp.at)



# Neues Wohnprojekt: Waldmühle Rodaun

*450 hochwertige und leistbare Wohnungen entstehen aktuell am Wiener Stadtrand in Liesing.*

von Christian Swoboda

In der Kaltenleutgebner-Straße 22–24 im 23. Wiener Gemeindebezirk errichtet die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) gemeinsam mit der ÖSW AG, der Familienwohnbau und der Wien-Süd unter dem Projektnamen „Waldmühle Rodaun“ eine neue Wohnsiedlung mit mehreren Wohngebäuden, lokaler Infrastruktur und insgesamt 450 Wohneinheiten. Die Wohnungen werden im Frühjahr 2016 bezugsfertig sein. Für das Projekt kann man sich bereits im Kundencenter der WBV-GPA in der Werdertorgasse 9, 1010 Wien, kompetent informieren, beraten und für die künftige Wunschwohnung vormerken lassen.

## Ausgediente Zementfabrik

Die Wohnungen, die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative auf

dem Areal der ehemaligen Lafarge-Perlmooser Zementfabrik entstehen, bieten modernes Wohnen in idyllischer Wohnumgebung für Familien, Paare und Singles. Zusätzlich sind Einrichtungen für betreutes Wohnen, ein Kindertagesheim, zahlreiche Gemeinschaftsbereiche sowie eine Hoch- und Tiefgarage geplant. Für ökologische Nachhaltigkeit und die Reduktion der Umweltbelastungen während des Baus sorgt eine neuartige Recyclingtechnologie im Zuge eines „Urban-Mining-Projektes“. Die Wohnhausanlage in absoluter Grünlage mit insgesamt 450 Wohnungen besteht aus mehreren Baukörpern (6 Gebäude Waldzeile, 6 Villen, Westhaus, Hanghaus) auf einem bewaldeten Südhang mit zwei Terrassen im Kaltenleutgebner Tal gegenüber dem Naturpark Föhrenberge. Des Weiteren wird ein

Nahversorger im Erdgeschoß der Garage es ermöglichen, Einkäufe auf kürzestem Weg zu erledigen.

## Natur & Fitness

Im Projekt „Waldmühle Rodaun“ wird eine professionell geführte Sport-, Gesundheits-, Fitnessanlage für Bewohner- und AnrainerInnen beheimatet sein, die zusätzlich zu den vielen Outdoor-Aktivitäten wie bspw. Wandern, Biken, Joggen, Klettern und vieles mehr einlädt. Als zusätzliches Freizeitangebot befindet sich am Dach der Hochgarage auch ein eigenes Schwimmbad für BewohnerInnen. Auf der anderen Seite des Tales liegt bereits in Niederösterreich der Naturpark Föhrenberge. Außerdem bildet ein 12.000 m<sup>2</sup> großer parkartiger Freiraum inmitten des Wohnprojekts das

Zentrum der Anlage. Dieser ist autofrei und bietet Platz für Kinderspiel und individuelle Erholung. Natürlich profitiert der 6-gruppige Kindergarten der Anlage ebenfalls vom einzigartigen Grünraumangebot.

### 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 auf 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 zur 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.

### Moderne Wohnvielfalt

Die 450 Mietwohnungen sind zwischen 59 und 135 m<sup>2</sup> 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 Wohnungswerber haben dabei die Auswahl zwischen zwei Varianten mit unterschiedlich hohem Eigenmittelsatz. Eine Variante sieht im Schnitt ca. € 150,-/m<sup>2</sup> Eigenmittel des Mieters und eine Miete von voraussichtlich € 6,62/m<sup>2</sup> (netto, ohne Betriebskosten) vor. Die andere Variante bietet bei durchschnittlichen Eigenmitteln von MieterInnen von ca. € 500,-/m<sup>2</sup> eine Miete von voraussichtlich € 5,26/m<sup>2</sup> (netto, ohne Betriebskosten). Das Projekt ist auch auf Menschen mit besonderem Wohnbedarf gut vorbereitet. Knapp 80 barrierefreie Wohnungen runden das Angebot ab. Diese Einheiten werden zu Pauschalmieten 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 Bewohner- 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 öffentliche Verkehrsanbindung ist mit einer direkt vor der Haustür liegenden Bushaltestelle als durchaus komfortabel zu beschreiben. Per Regionalbus 255 ist man so im Handumdrehen in Rodaun bei der Straßenbahnlinie 60, aber auch am Liesinger Bahnhof.

#### Info:

Waldmühle Rodaun  
Betreuungsgesellschaft mbH

#### Vertriebskontakt:

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

### FREIE WOHNUNGEN Bestehende Objekte:

- 8761 Pöls, Andreas-Rein-Gasse 10-18/Burgogasse 12-16, 2-Zimmer-Wohnungen frei, HWB 144 KWh/m<sup>2</sup>/a
- Herrengasse 6, 3002 Purkersdorf, 3+4-Zimmer-Wohnung, 91 m<sup>2</sup>, mit 2 Terrassen, HWB 39 KWh/m<sup>2</sup>/a
- 8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Str. 29, 3-Zimmer-Wohnung, 65,00 m<sup>2</sup>, Loggia, HWB 48,47 KWh/m<sup>2</sup>/a
- 8053 Graz, Frühlingsstr. 35, 3-Zimmer-Wohnung, 81,00 m<sup>2</sup>, HWB 48,48 KWh/m<sup>2</sup>/a
- 2680 Semmering, Hochstr. 31, 2-Zimmer-Wohnung, 67,87 m<sup>2</sup>, Loggia, HWB 44, KWh/m<sup>2</sup>/a

### Wohnungsberatung

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
WBV-GPA Wohnungsservice  
– Gassenlokal  
1010 Wien, Werdertorgasse 9  
Tel.: (01) 533 34 14  
Internet: www.wbv-gpa.at  
wohnungsservice@wbv-gpa.at