



© Bruno Klomfar

In einer Zielgruppenanalyse über Wohnungssuchende im 23. Bezirk wurde für das Bauvorhaben am ehemaligen Industriestandort am Stadtrand von Wien der Bedarf an Wohnungsgrößen und Wohnungsmix untersucht. Es kam – was nicht verwunderlich war – heraus, dass der Standort am Stadtrand für Familienwohnen prädestiniert ist und größere Wohnungen gewünscht werden. Von den Bauträgern wurde ein Schlüssel von ungefähr 10 % Wohnungen mit durchschnittlich 60 m<sup>2</sup>, 60 % Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup> und 30 % Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> sowie die Anzahl der Wohnungen mit 450 festgelegt.

Das Zentrum der Anlage bildet ein 350 m langer und durchschnittlich 40 m breiter Freiraum. Am Nordrand des Freiraumes steht am Fuß des Hanges und der Felswand auf einem durchgehenden Sockelgeschoss die „Waldzeile“: eine Abfolge von sechs schlanken Gebäuden, zwischen denen der Wienerwald sichtbar ist. Auch die meisten Wohnungen im Erdgeschoss bieten bereits den freien Blick zum gegenüberliegenden Naturpark. Diese räumliche Weite ist eine Besonderheit der Waldmühle Rodaun. Die Anlage hat kein Gegenüber, man wohnt in der Natur, mit der Natur. Auf der Oberen Terrasse (Planung: Margarethe Cufer) wurden sechs „Villen“, zweigeschossige Wohngebäude mit einem Terrassengeschoss und als Abschluss der Gesamtanlage das „Hanghaus“ errichtet.

Ein Kindertagesheim mit Gemeinschaftsräumen für Veranstaltungen, eine Arztpaxis, betreutes Wohnen sowie Büros für die Hausverwaltung und Pflegedienstleistungen bieten ergänzende soziale Infrastrukturen. Mit Ausnahme von Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr etc. ist die Anlage autofrei. An der Kaltenleutgebner Straße wurde an Stelle des alten Verwaltungsgebäudes ein Parkdeck mit 450 Stellplätzen errichtet. Im fünfgeschossigen Parkdeck ist auch ein Nahversorgermarkt mit den entsprechenden Kundenparkplätzen untergebracht.

Zur Geschichte des Bauplatzes



© Bruno Klomfar



© Margarethe Cufer

## Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun

Kaltenleutgebner Straße 24  
1230 Wien, Österreich

ARCHITEKTUR  
**Schwalm-Theiss & Bresich**  
**Goran Jakovljevic**  
**Margarethe Cufer**

BAUHERRSCHAFT  
**WBV-GPA**  
**Österreichisches Siedlungswerk**  
**Wien Süd**  
**Familienwohnbau**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Dorr - Schober & Partner**  
**KS Ingenieure**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**Land in Sicht**

FERTIGSTELLUNG  
**2016**

SAMMLUNG  
**Architekturzentrum Wien**

PUBLIKATIONSDATUM  
**20. Dezember 2017**



© Bruno Klomfar

## Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun

Am Stadtrand von Wien befand sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts ein Industriestandort, an dem bis 1995 Zement produziert wurde. Nach der Stilllegung des Industrieareals vergingen mehrere Jahre, in denen Nachnutzungskonzepte entwickelt wurden, die mangels Investoreninteresse in der Schublade blieben. 2006 beauftragte Lafarge schließlich das Büro Schwalm-Theiss & Bresich mit Goran Jakovljevic, das gemeinsam mit Architektin Margarethe Cufer eine städtebauliche Studie ausarbeitete. Die Studie bildete die Grundlage für eine neue Flächenwidmung für die weiträumige Industriebrache.

Am Planungsprozess waren neben den zuständigen Dienststellen der Stadt Wien auch der Bezirk, Konsulent:innen für Verkehr, Freiraum, Naturschutz, Bodenchemie, Abbruch etc. beteiligt. Auf Grund der beabsichtigten Wohnnutzung und auch des baulichen Zustandes der Werksgebäude wurde der Totalabbruch entschieden. Einzig der 70 m hohe Zyklonwärmetauscherturm sollte als identitätsstiftendes Element erhalten bleiben. Detaillierte Untersuchungen der Bausubstanz zeigten aber, dass Maßnahmen zur Ertüchtigung der Konstruktion im Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus nicht untergebracht werden konnten.

### Mobilität am Stadtrand

Die Waldmühle Rodaun ist ein Kontrastprogramm zum Wohnen in der Dichte der gewachsenen Stadt und den Erweiterungsgebieten. Die Wohnanlage ist zwar mittels Bushaltestelle an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, das eigene Auto bildet hier dennoch eine fixe Größe im Alltag, die Kalterleutgebener Straße wird in Hauptverkehrszeiten zum Nadelöhr. Das ehemalige Zementwerk war an die Bahnstrecke Liesing-Kaltenleutgeben angebunden. Der Personenverkehr wurde bereits 1951 eingestellt, der Güterverkehr 2012. Dem Engagement eines Vereins mit Nostalgie-Fahrten ist zu verdanken, dass die Geleise noch erhalten sind. Noch wird die Strecke nur von Nostalgiezügen frequentiert, man wird sehen, welche Mobilitätskonzepte die Zukunft im Wienerwald bereithält. (Text: Architekten; Martina Frühwirth)

### DATENBLATT

Architektur: Schwalm-Theiss & Bresich (Georg Schwalm-Theiss, Alfons Bresich),

Goran Jakovljevic, Margarethe Cufer

Mitarbeit Architektur: Fabian Peitzmeier

Bauherrschaft: WBV-GPA, Österreichisches Siedlungswerk, Wien Süd,



© Bruno Klomfar



© Bruno Klomfar



© Bruno Klomfar

## Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun

### Familienwohnbau

Tragwerksplanung: Dorr - Schober & Partner (Helmut Dorr, Martin Schober, Johannes Kaiser), KS Ingenieure

Landschaftsarchitektur: Land in Sicht (Thomas Proksch)

Lichtplanung: a.b.zoufal lichtgestaltung & nachtraumentwicklung (Andreas Zoufal)

Fotografie: AnnA BlaU, Bruno Klomfar, Michael Hierner

Urban Mining: Thomas Romm

Brandschutz: Erich Röhre

Funktion: Wohnbauten

Planung: 2006 - 2016

Ausführung: 2013 - 2016

Grundstücksfläche: 66.000 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche: 61.000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.000 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 15.500 m<sup>2</sup>

### NACHHALTIGKEIT

Energiesysteme: Gas-/Ölbrennwertkessel, Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Materialwahl: Mischbau, Überwiegende Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, Überwiegende Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau

### WEITERE TEXTE

Waldmühle Rodaun: Wohnen am Ende von Wien, Michael Hierner, Der Standard, 25.08.2016



© Bruno Klomfar

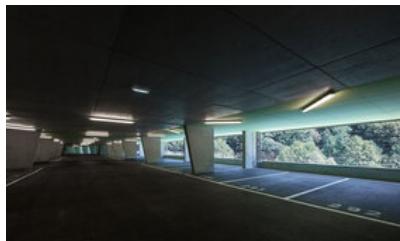


© Bruno Klomfar



© Bruno Klomfar

## Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun



© Bruno Klomfar



© Margarethe Cufer



© Margarethe Cufer



© AnnA BlaU



© AnnA BlaU



© AnnA BlaU



© AnnA BlaU



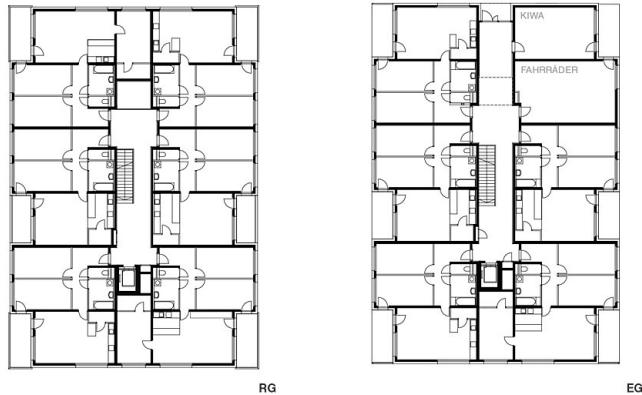
© AnnA BlaU



© AnnA BlaU



© Margarethe Cufer



Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun

# Grundrisse Villen

Wohnhausanlage

Kaltenleutgebner Straße 24

Grundrisse Bauteil Cufer



**Wohnhausanlage Waldmühle Rodaun****PLANUNGSBEREICHE**

- SCHWALM-THEISS & BRESICH und GORAN JAKOVLJEVIC
- MARGARETHE CUFER

Planungsbereiche