

Der Immobilienentwickler Liv verwandelte die feuchten Souterrainflächen eines Gründerzeitbaus (kleines Bild) im achten Wiener Bezirk in einen loftartigen Gemeinschaftsbereich.

Cool arbeiten und wohnen unter der Erde

Das Souterrain fristet hierzulande noch ein Schattendasein. Dabei kann aus den Kellerflächen ein attraktives Arbeits- oder Wohnumfeld werden, wie ein Projekt in Wien zeigt.

VON URSULA RISCHANEK

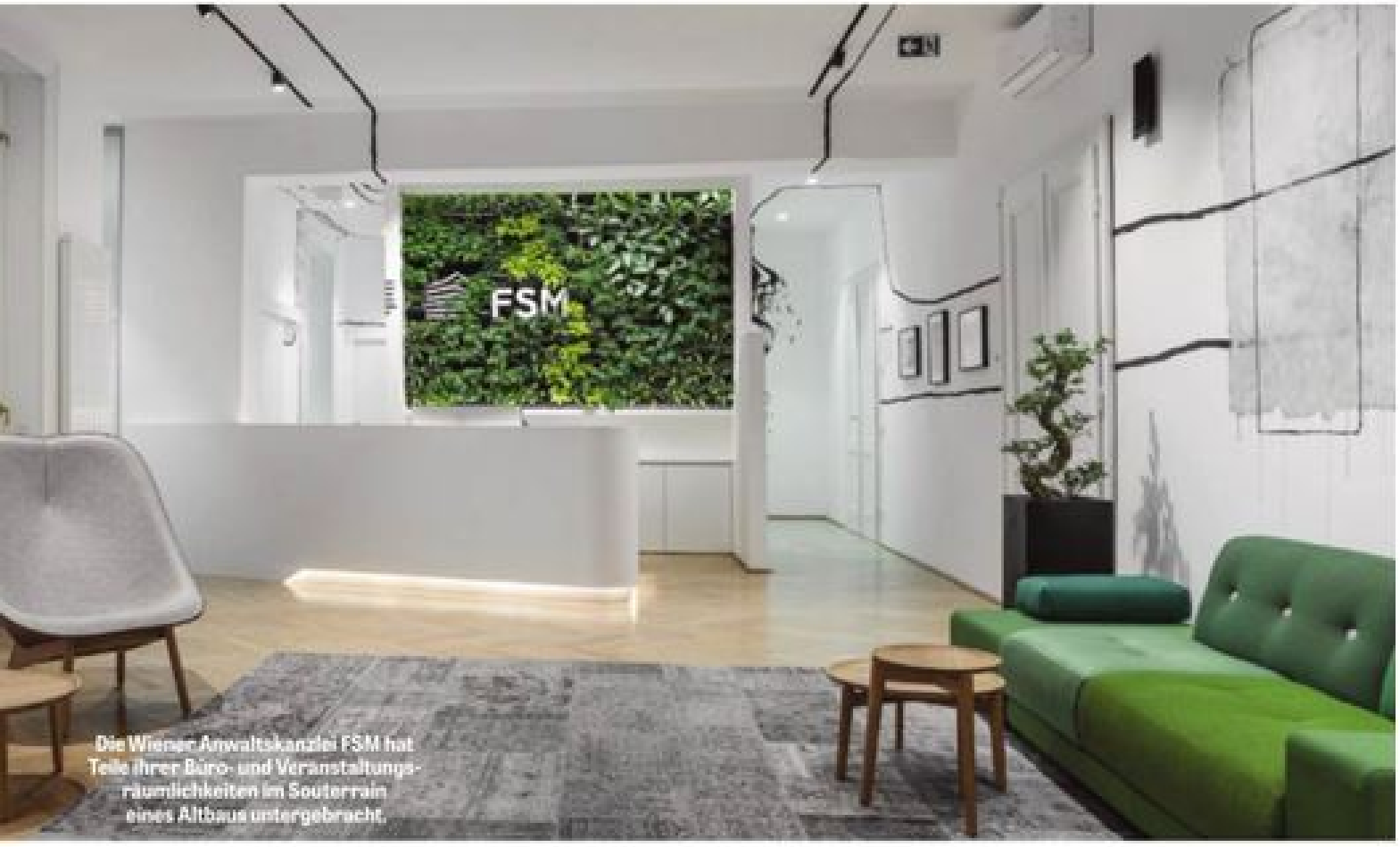
Feucht, muffig, dunkel und niedrig – Eigenschaften wie diese werden hierzulande nicht nur dem Kellergeschoß, sondern auch dem in Gründerzeithäusern zu findenden Souterrain in der Regel zugeschrieben. Nicht zuletzt deshalb, da sich dieses, wie der aus dem Französischen abgeleitete Name bereits andeutet, zumindest teilweise unter der Erde befindet. „Aus wohnpsychologischer Sicht ist das Souterrain daher sehr unbeliebt", bestätigt auch Wohnpsychologin Barbara Perfahl. Dies sei auch evolutionär bedingt. Höher gelegene Aufenthaltsorte würden schließlich einen Ausblick ermöglichen – sei es, um jagdbares Wild, sei es, um sich nahende Feinde rechtzeitig zu bemerken. Darüber hinaus sei es schwierig, sich angesichts dieser Rahmenbedingungen behagliche Räume vorzustellen, in denen gern gewohnt oder gearbeitet wird.

Kein Wunder also, dass das Souterrain hierzulande ein Schattendasein fristet. „Früher wohnten hier Hausmeister und das Personal", erzählt Perfahl. Aber auch Lagerräume und Gewerbebetriebe waren auf dieser Ebene untergebracht und sind es teilweise noch heute. Einer, der sich darum bemüht, das negative Image der Souterrains zu ändern, ist Clemens Rauhs, Geschäftsführer des Wiener Immobilienentwicklers Liv. Diese Ebene habe durchaus das Potenzial, um nach einer Sanierung hochwertige Wohn- oder Arbeitsräume zu beherbergen, sagt Rauhs, der derartige Projekte immer wieder durchführt.

Büroloft mit Garten statt feuchter Keller

„Ein Vorteil ist, dass im Souterrain oft historische Werkstattflächen mit einer großzügigen Raumstruktur untergebracht waren", sagt Rauhs. Genau diese loftartigen Flächen seien mittlerweile sehr gefragt. Und er nennt noch weitere Vorteile des Kellerbereichs: Dieser lasse sich in der Regel gut mit Flächen im Hochparterre kombinieren, weiters sei das Raum-

Fotos: FSM Rechtsanwälte GmbH



Die Wiener Anwaltskanzlei FSM hat Teile ihrer Büro- und Veranstaltungsräumlichkeiten im Souterrain eines Altbaus untergebracht.

klima durchaus angenehm. „Selbst im Sommer ist es im Souterrain immer ideal", sagt Rauhs. Und er nennt noch einen Vorteil: Ist ein Hof oder Garten vorhanden, könne dieser durch eine Absenkung ebenerdig oder maximal über ein paar Stufen erreicht werden. Über ein derartiges Gartengeschoß plus Garten freuen sich beispielsweise die Mitarbeiter von FSM Rechtsanwälte. Seit Mitte des Jahres 2021 residiert die Kanzlei nun in Wien-Josefstadt auf insgesamt vier Geschoßen – eines davon ist das Souterrain. „Als ich das erste Mal herkam, stand das Bestandsgebäude auf einem Stahlträger. Darunter haben sich Bagger befunden", erinnert sich Benedikt Stockert, Partner im Immobilienrechtsteam von FSM Rechtsanwälte. Nach umfassenden Sanierungsarbeiten präsentiert sich die unterirdische Fläche jedoch in neuer Pracht. Und so sind hier nicht Lager, sondern auch einige Büros – unter anderem jenes von Stockert – sowie ein rund 80 Quadratmeter großer Sozialraum mit Küche, Bar und Lounge untergebracht, in dem auch Abendveranstaltungen für Klienten abgehalten werden. Um trotz der klassischen Nutzung das Besondere hervorzuheben, wurde das Souterrain optisch völlig anders gestaltet als der Rest der Kanzlei. „Wir haben uns im Souterrain für brutales Industrial Design entschieden", erzählt Stockert. Als Fußboden dient der Estrich, die Wände wurden von Künstlern und Graffiti-Sprayern gestaltet. „Die Atmosphäre ist anders als bei anderen Anwälten", sagt Stockert, der die Stimmung im Untergeschoß als „absolut heimelig" bezeichnet.

Aufwendige Sanierung nötig

Wichtig bei Sanierungen sei, so Rauhs, der unter anderem für jene von FSM Rechtsanwälte verantwortlich zeichnet, dass diese „umfassend und nicht ▸


Eine neue Stahltreppe verbindet das Souterrain mit den darüber liegenden Büros.

Fotos: FSM Rechtsanwälte GmbH.



Der Garten wurde etwas abgesenkt und ist nun vom Souterrain aus direkt begehbar.



halbherzig" durchgeführt werden. So müssten in der Regel umfangreiche und fachgerechte Trockenlegungsarbeiten vorgenommen werden. Auch der Fußbodenaufbau erfordere mehr Aufmerksamkeit als in den oberen Geschoßen, um den Boden vor Feuchtigkeit und Kälte zu schützen. Ein weiteres Thema ist die Belichtung. Diese ist jedoch wie auch die Raumhöhe vielfach ausreichend, da Souterrains, die beispielsweise für Gewerbezwecke benutzt wurden, als Aufenthaltsraum gewidmet sind und daher die entsprechenden Vorgaben bereits erfüllen. Um Behaglichkeit zu erzeugen, seien Fußbodenheizungen ideal, sagt Rauhs.

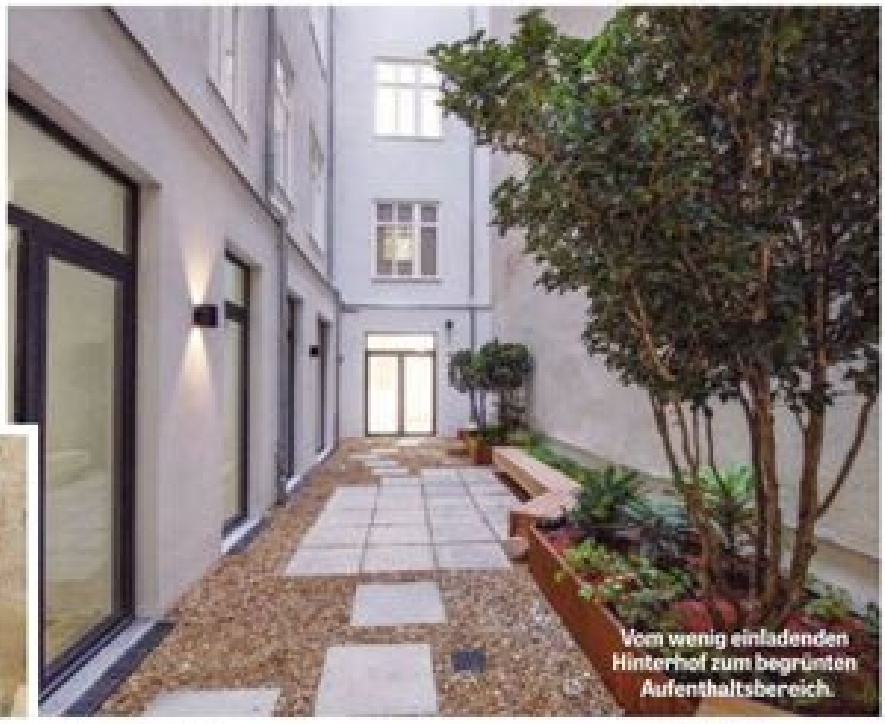
Damit steht eines fest: Günstig ist die Sanierung von Souterrains nicht. Angesichts des Aufwands muss dafür deutlich mehr als für eine klassische Wohnungssanierung kalkuliert werden. „Konkrete Angaben dazu zu machen, wäre unprofessionell. Dafür sind die Projekte zu individuell", so Rauhs.

Potenzial: Wohnen im Souterrain

Noch werden Souterrainflächen hierzulande allerdings eher für gewerbliche Zwecke und nicht zum Wohnen genützt, weiß Bauträger Rauhs. „Sehr viele Souterrainwohnungen gibt es in Österreich nicht", bestätigt auch Sonja Kaspar, Abteilungsleiterin für die Wohnungsvermarktung bei Otto Immobilien. Anders sieht es hingegen in Städten wie New York und London aus – hier gehören diese sehr wohl zum Stadtbild. Allerdings sticht da ein Unterschied gleich ins Auge: Während in Wien die Gehsteige direkt an die Häuser angrenzen, befindet sich dort die Baulinie nicht direkt am Straßen- beziehungsweise Gehsteigrand. Vielmehr ist ihr eine Art kleiner Graben vorgelagert. „Damit ist die Distanz zwischen privatem und öffentlichem Raum etwas größer, was in der Regel als angenehm empfunden wird", sagt Psychologin Perfahl.

Auch wenn diese Rahmenbedingung in Wien nicht gegeben ist, tritt Rauhs dafür ein, hierzulande mehr Souterrainflächen hochwertig zu adaptieren. Zum einen übersteigt die Nachfrage nach aufgewerteten Souterrains das Angebot. Dazu kommt das im Zuge der Nachhaltigkeitsdiskussion immer wichtiger werdende Thema der Verdichtung: „Souterrains leerstehen zu lassen, ist eine Vergeudung von Ressourcen und trägt zur Verödung der Sockelzone bei", sagt Rauhs. A propos Ressourcen: Etwa 16.000 Wohneinheiten könnten Schätzungen zufolge so allein in Wien in vor dem Jahr 1919 errichteten Gründerzeitbauten entstehen.





Vom wenig einladenden Hinterhof zum begrünten Aufenthaltsbereich.

Fotos: FSW Rechtsanwälte GmbH.