

Neuer Wohnraum im Keller

Platzreserven im Untergeschoss sinnvoll nutzen

(ddp direct) Feucht, ungeheizt und dunkel ? so sehen hierzulande immer noch viele Keller aus. Oft finden sich dort nur Räume für Vorräte, die Heizung, das Öllager, die Waschküche und allenfalls ein Party- oder Hobbyraum. Dabei hat sich in den letzten Jahren auch im Untergeschoss so einiges getan: Neue Heizanlagen nehmen mit ihren modernen, kleineren Geräten immer weniger Platz ein. Durch die Umrüstung auf alternative Energiequellen wird der Tankraum nicht mehr benötigt. Die frei gewordenen und bisher ungenutzten Flächen können ? mit mehr oder weniger Aufwand ? zu einem neuen Leben erweckt werden, sei es als Wohn-, Gäste- oder Arbeitszimmer, für die Einrichtung einer Wellnessoase oder als Proberaum für die Nachwuchsband des heranwachsenden Sohnes. Kurt Jeni, Chefredakteur der Fachzeitschrift "Althaus modernisieren", und Jochen Ament, Bauspar-Experte der Deutschen Bausparkasse Badenia, geben Tipps.

"Wohnraum ist gerade in Ballungsräumen knapp und teuer. Da kann es sich durchaus lohnen, sogar eine Einliegerwohnung im Souterrain zu schaffen", meint Jochen Ament. "Jedenfalls schlummert in vielen Kellern der über 18 Millionen Wohngebäude, die es in Deutschland gibt, noch ein riesiges Potenzial."

Was schreibt das Gesetz vor?

My home is my castle, sagt das bekannte Sprichwort. Dennoch geben die Landesbauordnungen auch für den Kellerausbau gesetzliche Regelungen vor, die zu berücksichtigen sind. Dazu gehören zum Beispiel Vorgaben zur Raumhöhe, Beleuchtung und Belüftung. In der Regel beträgt die geforderte Höhe mindestens 2,20, je nach Bundesland sogar 2,40 Meter. Das erreichen viele Altbauten nicht. Da hilft es nur, den Kellerboden abzusenken. Ein recht aufwändiges Verfahren, das in jedem Falle viel Fachkenntnis in Sachen Statik erfordert, will man sogenannte Setzungsschäden vermeiden. Die "Tieferlegung" sollte auf jeden Fall in Abschnitten erfolgen ? beginnend an den höchstbelasteten Stellen, meist den Hausecken.

Ohne Architekt und/oder Statiker geht es nicht, wenn tragende Wände teilweise oder ganz entfernt werden sollen. Das Einziehen von Zusatzwänden ist dagegen normalerweise ohne größeren Aufwand möglich. Man kann sie mauern (lassen) oder in Form von Holzleichtbau- oder Metallständerwänden in Eigenleistung errichten.

Auch die Treppe in das Kellergeschoss muss den Anforderungen der Bauordnung genügen. Diese betreffen zum Beispiel die Mindestbreite, die Treppensteigung und die Ausstattung mit einem Geländer.

Hell, heller, am hellsten

"Für Aufenthaltsräume im Keller ist eine ausreichende natürliche Beleuchtung vorgeschrieben", informiert Kurt Jeni. "Die Fensterfläche muss bei Wohnräumen zwischen 10 und 12,5 Prozent der Grundfläche eines Raumes ausmachen, normale Kellerfenster sind nicht erlaubt." Bäder und Toiletten zählen dabei nicht zu den Aufenthaltsräumen. Gleiches gilt für Saunen, Vorrats- und Abstellräume, Treppen, Flure und Gänge. Küchen hingegen werden rechtlich als Aufenthaltsräume definiert und sind nur im räumlichen Verbund mit Esszimmern ohne Fenster zulässig.

Befinden sich die vorhandenen Fenster über Bodenniveau, können die Öffnungen einfach vergrößert und hochwertige Wärmeschutzfenster installiert werden. Da auch hier die Gefahr besteht, dass sich die oberen Geschosse beim Fensterausbruch absenken, muss die Kellerdecke vor dem Einbau des neuen Fenstersturzes unbedingt abgestützt werden. Zu überlegen gilt es auch, ob man, sofern noch nicht vorhanden, einen direkten Ausgang ins Freie herstellt. Das empfiehlt sich vor allem für Einliegerwohnungen.

Wenn der Keller komplett unter der Erde liegt, bieten sich bei großen Grundstücken Abböschungen an, die Teilbereiche des Kellers raumhoch freilegen. Fehlt der nötige Platz, sind Lichthöfe, bei denen bis auf Fensterhöhe abgebösch wird, eine Alternative. Wenn die Platzverhältnisse sehr eng sind, sollte man die Fenster mit Lichtschächten versehen. Diese gibt es sogar als Fertigelemente, die einfach an der Hauswand verschraubt werden.

Dichten und dämmen

Feucht und muffig ? in solch einer Umgebung ist ein Aufenthalt weder angenehm noch gesundheitsfördernd. Sind die Mauern feucht, müssen sie erst einmal getrocknet werden. Auch eine Untersuchung auf Schimmelpilze ist ratsam.

Anschließend ist eine sorgfältige Kellerabdichtung, beginnend mit dem Fußboden, an der Reihe. Die Kellerwände sollten möglichst von außen abgedichtet werden. Dafür kommen Folien und Bahnen aus Bitumen oder Bitumendickbeschichtungen in Frage.

Durch den Einbau einer Horizontalsperre kann man zusätzlich verhindern, dass Feuchtigkeit von unten in der Wand aufsteigt. Dies geschieht durch Injektion eines chemischen Dichtungsmittels in das Mauerwerk.

Die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV, schreibt vor, dass Wohnkeller ausreichend gedämmt werden müssen.

Der Tipp von Kurt Jeni: "Die klassische Außendämmung, auch Perimeterdämmung genannt, ermöglicht hohe Dämmdicken ohne Innenraumverlust. Die zu verwendenden Dämmstoffe dürfen nicht verrotten, müssen dem Erddruck widerstehen, wasserbeständig sein und damit die Bodenfeuchte abhalten. Als geeignete Materialien gelten extrudierter Polystyrol-Hartschaum und Schaumglas."

Da die Kellerwände des Gebäudes nicht frei von außen zugänglich sind, sind für die nachträgliche Keller-Dämmung umfangreiche Erdarbeiten nötig. Deshalb macht eine Außendämmung vor allem Sinn, wenn das Mauerwerk ohnehin abgedichtet werden muss.

Bei trockenen Wänden ist die Innendämmung die einfachere, wenn auch nicht beste Lösung. Hierbei wird von innen eine Dämmschicht aufgebracht und anschließend mit einer Dampfsperre versehen. Geeignet hierfür sind alle üblichen Dämmmaterialien von Hartschaumplatten über Mineralwolleplatten bis hin zu Zellulose-Faserdämmstoffen. Auch der Einsatz von Kalziumsilikatplatten hat sich aus bauphysikalischer Sicht bewährt.

Der Vorteil: Beim Anheizen muss nicht die gesamte Wand aufgewärmt werden, so dass die Raumtemperatur schneller steigt.

Ein Nachteil ist, dass die Innendämmung Platz beansprucht und damit den Raum verkleinert. Außerdem ist bei allen Arbeiten darauf zu achten, dass die Dampfsperre nicht zerstört wird, etwa durch Nägel oder Schrauben. Sonst dringt warme und feuchte Luft bis an die kalte Außenwand, und es bildet sich hinter der Dämmung Kondenswasser.

Kalte Füße Fehlanzeige

Natürlich muss auch die Bodenplatte warm eingepackt werden, bevor der Fußboden verlegt wird. Trotzdem empfiehlt sich der Einbau einer Fußbodenheizung, die es schon mit sehr geringen Aufbauhöhen ab etwa 40 Millimetern gibt. Die Beheizung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Heizungsanlage, sofern diese ausreichend dimensioniert ist.

Die Kellerdecke sollte einen entsprechenden Schallschutz zu den darüber liegenden Räumen bieten. Eine Abwasserhebeanlage ist erforderlich, wenn im Keller der Einbau einer Toilette, eines Bades oder eines Wellnessraumes mit Sauna und Dampfbad erfolgen soll.

Genehmigung ja oder nein?

Grundsätzlich ist ein Kellerausbau, der lediglich den vorhandenen Wohnraum für die Eigennutzung erweitert, genehmigungsfrei. Wenn allerdings eine zusätzliche, separate Wohnung entstehen soll, bedarf es einer Genehmigung durch die Baubehörde.

Hand- oder Heimwerker?

"Der Kellerausbau sollte möglichst nicht in Eigenleistung geschehen, zumindest nicht vollständig", empfiehlt Kurt Jeni. "Gerade die Verlegung der Heizungsrohre, die Vergrößerung der Fenster sowie Trocknung und Dämmung gehören in die Obhut von Fachleuten. Ist dies erst einmal geschafft, kann ein geübter Heimwerker durchaus selbst Hand anlegen."

Das kommt dem Portemonnaie zu Gute, in das das Bauvorhaben ohnehin ein größeres Loch reißt. Wie hoch die Kosten letztendlich sind, hängt von den baulichen Gegebenheiten, dem Umfang der durchzuführenden Maßnahmen und den gewählten Materialien ab.

Wie bei allen Bauarbeiten gilt: Wer einzelne Gewerke von Fachunternehmen durchführen lassen möchte, sollte mehrere Angebote einholen und diese genau vergleichen.

Jochen Ament: "So einfach aus der Haushaltskasse ist ein Kellerausbau kaum zu bezahlen. Deshalb ist auch eine geeignete Finanzierung wichtig. Günstiges Baugeld gibt es zum Beispiel mit einem Bausparvertrag wie Via Badenia 500 oder ImmoStart."

Es werde Licht

Sind die baulichen Maßnahmen erst einmal abgeschlossen, geht es an die Raumgestaltung und Einrichtung. Auch bei größer dimensionierten Fenstern bekommen Wohnungen im Souterrain in der Regel weniger Licht ab. Deshalb sind dunkle Farben, egal, ob für Wand, Boden, Decke oder Einrichtung absolut tabu. Helle Töne reflektieren das einfallende Licht besser. Besonders freundlich wirkt zum Beispiel ein frisches Sonnengelb. Flächen in knalligen Farben setzen Akzente.

Wo es keine Fußbodenheizung gibt, halten dicke Holzdielen, Teppich- oder Korkböden die Kälte des Untergrunds ab und sorgen für warme Füße.

Ebenfalls Pflicht: eine gute Ausleuchtung mit möglichst vielen Lichtquellen. Hier bieten sich energiesparende LED-Leuchten an.

Weitere Informationen finden Sie zum Beispiel unter badenia.de und baumotion.de. Auf renovieren.de kann man sich aus über 6.000 Seiten verschiedener Baufachzeitschriften ein individuelles PDF zu den gewünschten Themen zusammenstellen (print on demand).

Kurt Jeni (53) hat sich nach Hochschulstudium und Ausbildung zum Redakteur in der Baufachpresse einen Namen gemacht. 1988 Wechsel in die Redaktion "Althaus modernisieren", wo er seit 1993 Chefredakteur ist. Inzwischen hat er auch die Chefredaktion der Bauherren-Ratgeber "Die neuen Bäder", "Exklusive Traumbäder", "Exklusive Traumküchen" und "Kamine & Kachelöfen" sowie "ENERGIE" inne.

Bauspar-Experte Jochen Ament leitet als Vertriebsmanager bei der Deutschen Bausparkasse Badenia den Fach- und Vertriebsbereich für über 35.000 Vermögensberater der DVAG-Vertriebe. Er ist seit über 25 Jahren für die Badenia erfolgreich in der direkten Kunden- und Vertriebsbetreuung tätig. Jochen Ament ist 52 Jahre alt, verheiratet und leidenschaftlicher Heimwerker.

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:

<http://shortpr.com/5ejre3>

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:

<http://www.themenportal.de/wirtschaft/neuer-wohnraum-im-keller-65944>

=== Neuer Wohnraum im Keller (Foto: SchwörerHaus KG) (Bild) ===

Shortlink:

<http://shortpr.com/6xekqz>

Permanentlink:

<http://www.themenportal.de/bilder/neuer-wohnraum-im-keller-foto-schwoererhaus-kg>

Pressekontakt

Deutsche Bausparkasse Badenia AG

Frau Daniela Zilly
Badeniaplatz 1
76114 Karlsruhe

daniela.zilly@badenia.de

Firmenkontakt

Deutsche Bausparkasse Badenia AG

Frau Daniela Zilly
Badeniaplatz 1
76114 Karlsruhe

badenia.de
daniela.zilly@badenia.de

Die Deutsche Bausparkasse Badenia AG ist der Spezialist für Wohnvorsorge innerhalb der Generali Deutschland Gruppe. Die Badenia bietet marktgerechte Bausparprodukte, Vor- und Zwischenfinanzierungen, Immobiliendarlehen sowie Produkte für die Eigenheimrente und ermöglicht ihren Kunden so die Baufinanzierung aus einer Hand. Die Badenia ist bundesweit tätig und betreut rund 1,2 Millionen Kunden. Bedeutendster Vertriebspartner ist die Unternehmensgruppe Deutsche Vermögensberatung AG (DVAG).

Anlage: Bild

