

## Bauen mit oder ohne Keller?

Der Bau oder Kauf eines Eigenheimes ist teuer und bedeutet für lange Zeit finanzielle Belastungen. Da liegt es nahe, bei der Planung über Kosteneinsparungen gründlich nachzudenken. Häufig wird als mögliche Kostensenkung der Verzicht auf den Keller vorgeschlagen. Diese Entscheidung sollte gründlich durchdacht werden, denn sie ist endgültig. Die nachstehende Checkliste und ergänzende Erläuterungen helfen dabei.

Genießen Sie mehr Lebensqualität, indem Sie in Ihrem Heim zusätzliche Räume für wohnraumähnliche Nutzung schaffen. Prüfen Sie kritisch, was Sie benötigen:

Mehr Lebensqualität	brauche ich	brauch ich nicht
Fitness und Sportspiele		
Partyraum, Kellerbar		
Musikzimmer		
Sauna, Wellness		
Hausarbeitsraum		
Arbeitszimmer		
Gästezimmer		
Hobby-, Bastelraum		
Werkstatt		
Frostsicherer Lagerraum		

Haustechnik	brauche ich	brauch ich nicht
Hausanschlussraum		
Heizungsraum		
<b>Sonstige Haustechnik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wärmepumpe</li> <li>■ Zentrale Lüftungsanlage</li> <li>■ Zentrale Staubsaugeranlage</li> <li>■ Brennstofflagerung</li> </ul>		

Bautechnik	brauche ich	brauch ich nicht
Mehr als doppelt so hoher Schallschutz zwischen Reihen- und Doppelhäusern <sup>1)</sup>		
Leichtere Inspektion der Heizungs- und Sanitärinstallation		
Weniger Gefahr von Setzungen bei bindigen Böden und zu geringer Gründungstiefe		

Ökologie, Städtebau	brauche ich	brauch ich nicht
Mehr Grünfläche auf kleinen Grundstücken		
Weniger Bodenversiegelung		
Keine Kellerersatzräume / Geräteschuppen (häufig unschön)		
Keine vollgestellte Garage		

Finanzierung / Wirtschaftlichkeit <sup>2)</sup>	brauche ich	brauch ich nicht
Höhere Beleihungsgrenze bei Hypotheken		
Bessere Ausnutzung der Fördergrenzen öffentlicher Mittel bei Wohnfläche im Untergeschoss <sup>3)</sup>		
<b>Höhere Abschreibung bei Zweifamilienhäusern,</b> wenn der Keller in der Teilungserklärung berücksichtigt und der zweiten Wohnung teilweise zugeordnet ist <sup>4)</sup>		
Höherer Wiederverkaufswert		

1) Zwischen Reihen- und Doppelhäusern erwarten Hausbesitzer heute hohen Schallschutz. Durch eine mindestens 3 cm breite, vom Fundament bis zum Dach fehlerfrei durchgehende und mit Mineralwolle verfüllte Trennfuge ist das bei unterkellerten Häusern ohne weiteres machbar. Bei nichtunterkellerten Gebäuden ist der Schallschutz um ca. 5 dB schlechter, selbst wenn die Fundamente getrennt sind.

2) Ein Keller ist zwar teurer als eine Bodenplatte, er macht das Haus aber auch wertvoller. Das zeigt sich in einem höheren Wiederverkaufswert. Daraus folgt wiederum, dass Banken hohen Finanzierungen leichter zustimmen.

3) Bei der Beurteilung der Mehrkosten für einen Keller darf man sich nicht in die Irre führen lassen. Häuser ohne Keller werden häufig „ab Oberkante Bodenplatte“ angeboten. Auf den Verkaufspreis kommen dann die Kosten für die Gründung inklusive Bodenplatte noch drauf. Zusätzlich ist mit weiteren Kosten für Kellerersatzräume zu rechnen. Fehlt der Keller, verringert sich auch die Nutzfläche im Haus durch den benötigten Platz für die Waschmaschine, Heizung, Hausanschluss und weitere erforderliche frostsichere Unterbringung von Gegenständen.

4) Das setzt voraus, dass die geförderten Räume im Untergeschoss die Kriterien an Aufenthaltsräume erfüllen (z.B. Belichtung, zweiter Fluchtweg) und nicht nur hochwertige für den zeitweiligen Aufenthalt geeignete Nebenräume sind. Die Bedingungen für Aufenthaltsräume im Untergeschoss sind in den Landesbauordnungen festgelegt und daher in jedem Bundesland anders.

### Wichtige Hinweise zur Kellerplanung

Ein Keller verbessert die Lebensqualität erst dann, wenn er eine wohnraumähnliche Nutzung ermöglicht. Da bietet sich der **gemauerte Keller** an. Mit ihm gewinnt man alle Vorteile dieser Bauweise, z.B. ein behagliches Wohnklima, warme Wandoberflächen und vieles mehr. Vorteilhaft ist ein **Hochkeller**, d.h. das Untergeschoss ragt etwas aus dem Gelände heraus. In Verbindung mit einer Böschung oder einem großen Kellerlichtschacht können die Kellerfenster so groß wie im Obergeschoss ausfallen. Das sorgt für eine sehr gute Belichtung der Räume mit Tageslicht.

#### Zusätzliche Vorzüge eines Hochkellers:

- Weniger Bodenaushub
- Weiter weg vom Grundwasser
- Weniger aufwendige Kellerabdichtung
- Bei hochliegendem öffentlichem Abwasserkanal ist evtl. keine Hebeanlage erforderlich, weil die Kellersohle auch höher liegt.

Keller für eine hochwertige Nutzung sollte man nicht im Grundwasser bauen, sondern nur bei Bodenfeuchtigkeit und nicht drückendem Sickerwasser. Keller im Grundwasser sind außerdem erheblich teurer.

Bei hochwertiger Kellernutzung sollten Kellersohle und Kellerwand eine Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung haben. Bei Verwendung von hochwärmedämmenden Mauersteinen ist der Wärmeschutz der Wand ohne weitere Maßnahmen erfüllt.

Ein eigener Ausgang des Kellers ist praktisch, hat aber auch Nachteile. Eine Außentreppe zum Keller ist teuer und bildet immer eine feucht- und wärmetechnische Schwachstelle.

### Für jeden Kellerraum nutzungsabhängig zu prüfen

#### Wasser und Abwasser für

- Waschmaschine
- Waschbecken
- Badewanne, Wellness
- Dusche
- WC

Heizkörper oder Heizflächen

Deckenauslässe für Lampen

Sonstige Stromanschlüsse ( beispielsweise 360 Volt für Sauna)

Anschlüsse für Telekommunikation (Telefon, Internet, TV)

Entlüftung eventuell mechanisch (Sauna, Wäschetrockner)

#### Haustechnik

- Heizungsanlage, Warmwasserspeicher
- Regenwasserspeicher
- Lagerflächen für Tanks oder Brennstoff
- Separate Verbrennungsluftzufuhr
- Schornstein

### Fazit:

Ein massiv gebauter Keller bietet eine ganze Reihe von Vorteilen - Sie sollten in jedem Fall sorgfältig abwägen, ob Sie tatsächlich ohne diesen vielseitig nutzbaren zusätzlichen Raum auskommen wollen. Bedenken Sie, dass Sie sich später nicht mehr umentscheiden können!