

profertighaus

nur **1 Euro**

7/8-2015 Juli/August
€ 1,00 - Österreich € 1,20
Schweiz sfr 1,90 - BeNeLux € 1,20
Italien € 1,40 - Slowenien € 1,40
Slowakei € 1,40 - Griechenland 1,60 €



Erhältlich im
App Store

Jetzt auch fürs iPad unter
„Fachschriften“

Im Vergleich

Häuser mit Galerie

Seite 14

Seite 20

Wohnen „am Strand“

Cool: Sieben Häuser
mit Teich oder Pool

Seite 26

Porträt Okal

Pioniere des
Holz-Fertighaus

Seite 24

Aktionshäuser

Gesenkte Preise –
nur für kurze Zeit



Gussek Seite 14

Kampa Seite 14

Griffner Seite 20

Hanse Seite 36

Huf Seite 58

Um Kosten zu sparen scheint es verlockend, nur auf Bodenplatte zu bauen. Erfahrene Kellerbau-Unternehmen brechen indes eine Lanze für das Untergeschoss – und werfen gewichtige Gründe in die Waagschale!



In einem Keller sind die unterschiedlichsten Nutzungen denkbar: Lagerräume, Haustechnik-Raum, Hobbyraum, Einliegerwohnung ...

So rechnet sich der Keller

Einer internen Kundenauswertung von Knecht Betonwerke/Fertigteilkeller zufolge, ist der Anteil der Bodenplatte beim Hausbau steigend. Ebenso steigend ist allerdings auch die nachträgliche Unzufriedenheit, weiß Bernd Hetzer, Prokurist und Leiter Vertrieb. Immer häufiger höre er von Kunden „wenn ich das gewusst hätte, hätte ich gleich mit Keller gebaut.“ Er empfiehlt deshalb, das Traumhaus

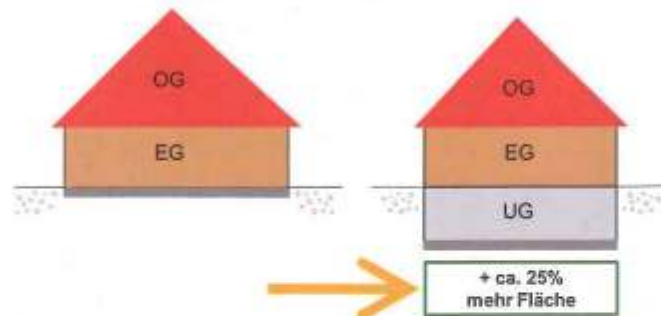
von vornherein ein bisschen kleiner zu bauen und dafür einen Keller darunter zu setzen. Im Ergebnis habe man dann sogar mehr verfügbare Fläche als im größeren Haus auf Bodenplatte – und das auch noch kostenneutral (Grafik unten, links). Für den Keller sprechen aus Hetzers Sicht dabei nicht nur die vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Haustechnik-, Hobbyraum und als Einliegerwohnung zum Ver-

mieten, für erwachsene Kinder oder Pflegepersonal. Für ihn sind auch die folgenden sechs Argumente pro Kellerbau entscheidend:
 1. „Die Baufamilie erhält mit Keller einen Mehrwert zum relativ geringen Preis“. Und einschlägige Untersuchungen zeigen: Der Wiederverkaufswert für Häuser mit Keller ist auch deutlich größer, als ohne.
 2. Mit Keller werden vor allem kleine teure Bauplätze optimal ausgenutzt.

3. Kommunen weisen heute aufgrund der großen Nachfrage auch Baugebiete aus, bei denen die oberflächennahen Bodenschichten teilweise weniger tragfähig sind. In solchen Fällen kann der Bau einer Bodenplatte einen aufwendigen Bodenaustausch erfordern – was zusätzliche Kosten verursacht. Und die Tragfähigkeit des Untergrounds muss dann später mit einem Lastplatten-druckversuch nachgewiesen werden.

Durchschnittliche Anhaltswerte

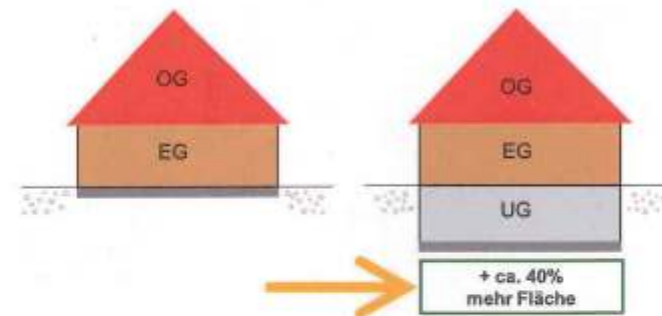
Gleiche Kosten - unterschiedliche Grundfläche Haus



Gleich teuer: Ein Haus auf Bodenplatte und ein kleineres Haus mit Keller. Letzteres verschlingt weniger Grundfläche, hat jedoch rund 25 Prozent mehr Wohn-/Nutzfläche (Durchschnittswert).

Durchschnittliche Anhaltswerte

Gleiche Kosten + 22% - gleiche Grundfläche Haus



Soll das Haus auf Keller gleich groß sein wie das Vergleichsobjekt auf Bodenplatte, sind etwa 22 Prozent Mehrkosten zu veranschlagen – dafür gibt's einen Wohn-/Nutzflächengewinn von rund 40 Prozent.

Beispiel: Budget 300.000 € (Haus, Unterbau, Erdarbeiten)

Bodenplatte	
Budget	300.000 €
Erdarbeiten	-4.500 €
	295.500 €
	→ 1.800 €/m²WF = 164 m² Wohnfläche/Qualität A

Keller	
Budget	300.000 €
81 m² Keller	-61.250 €
Erdarbeiten	-11.750 €
	227.000 €
	→ 875 €/m²NGF = 70 m² Netto-Grundfläche/Qualität B
	→ 1.725 €/m²WF = 132 m² Wohnfläche/Qualität A
	202 m² Qualität A/Qualität B

Ein Baubudget von 300.000 Euro für Haus, Unterbau und Erdarbeiten macht laut Knecht entweder ein Haus mit 164 m² Wohnfläche oder Haus und Keller mit 132 m² Wohnfläche plus 70 m² Nutzfläche möglich.

- In Hanglagen oder bei höher gelegenen Erschließungsstraßen können für eine Bodenplatte sowohl weitere Stahlbetonarbeiten als auch Erdarbeiten anfallen, wenn zusätzlicher Boden aufgeschüttet werden muss.
- Kommen zu den reinen Baukosten für die Bodenplatte notwendige Erdarbeiten dazu, können über den Daumen gepeilt schnell 15.000 Euro fällig werden: Die Bodenplatte wird hier zur Kostenfalle!
- Selbst bei extremen Hanglagen oder bei hohem Grundwasser bietet ein moderner Fertigteilkeller aus wasserundurchlässigem Beton ein solides Fundament.
- Das A & O vor der Bebauung eines Grundstücks ist laut Hetzer ein Bodengutachten. Erst auf dieser Basis sei eine realistische Einschätzung der Kosten für die Erdarbeiten und den Unterbau (Keller/Bodenplatte) möglich. Mitunter sei es dann günstiger, ein Eigenheim mit Untergeschoss zu finanzieren und zum Beispiel den Ausbau des Dachgeschosses auf später zu verschieben. Viele Bauwünsche ließen sich zwar auch im Nachhinein noch realisieren – ein Keller jedoch nicht.

AUSSEN-DÄMMUNG VON ANFANG AN EINPLANEN

Wichtig für einen zukunftsfähigen Keller ist dessen Dämmung und Beheizung, sagt Thomas Naunheim, zuständig für die Qualitätssicherung bei

Glatthaar Kellerbau. Ein kalter Keller sei aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, da es kaum noch eine Nutzung gebe, welche den Verzicht auf eine Wärmedämmung zulassen würde. Deshalb sollte ein Keller von Anfang an in die wärmedämmte Konstruktion integriert und mit einer Heizung in jedem Raum ausgestattet werden. Durch den Einsatz moderner Dämmstoffe und Wandaufbauten sei es möglich, die Konstruktion im Bereich des Kellers für ein Effizienzhaus 55 auszuliegen. Durch den werkseitigen Einbau von dreifach verglasten Fenstern würden Fertigkeller den modernsten Standards gerecht. So könne der Keller bei Bedarf genauso wie die Räume in den darüber liegenden Geschossen als vollwertiger Wohnraum genutzt werden.

Die nachträgliche Dämmung sei gerade bei der Realisierung heute üblicher Dämmstandards allerdings nur sehr schwer und mit erheblichen Kosten sowie einem Verlust an Nutzfläche möglich, so Naunheim. Und eine nachträglich angebrachte Dämmung im Außenbereich des Kellers führe zwangsläufig zum Freigraben des gesamten Kellers mit der anschließenden Neugestaltung der Außenanlagen. Oftmals sei es sogar aufgrund der Garage oder des Carports direkt neben dem Wohnhaus gar nicht mehr möglich zu Dämmzwecken an diesen Bereich des Kellers heranzukommen.