

Presseinformation

20. Jänner 2011

Neues Nachschlagewerk für Private und Profis Innovative Keller: Mehr Raum schafft mehr Wert

Platz zu haben ist den Österreichern wichtig. Das zeigt eindeutig der Trend zum Kauf von Immobilien, die unterkellert sind. Die Ausnutzung des „Darunters“ macht für Hausbesitzer Sinn – wer die Wahl hat, entscheidet sich für ein Objekt mit Keller. Dieses Faktum deckt sich mit den Erfahrungen der Makler, die überzeugt sind, dass eine nicht unterkellerte Immobilie beim Verkauf 20 bis 30 Prozent an Wert einbüßen kann und sich auch viel schwieriger verkaufen lässt. Laut einer Umfrage 2009, bei der österreichweit 300 Makler befragt wurden, geben 89 Prozent der Befragten eine Wertsteigerung durch das Vorhandensein eines Kellers an. „Wer glaubt beim Keller, sparen zu müssen, irrt“, sagt DI Felix Friembichler, Geschäftsführer der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie (VÖZ). „Der vergleichsweise geringe finanzielle Mehraufwand von etwa fünf bis sieben Prozent der Bausumme ist eine gute Investition in die Zukunft. Zu einer deutlichen Wertsteigerung des Hauses bietet ein Keller zahlreiche Vorteile in Hinblick auf Raumgewinn und Energieeffizienz.“

Die Frage „Keller ja oder nein“ ist eine ganz elementare, die zu Beginn einer Planung entschieden werden muss. Kurze Errichtungszeiten durch vorgefertigte Betonkeller, und relativ geringe Mehrkosten schaffen ein Vielfaches an Mehrwert für den Nutzer. Einst lediglich Vorratskammer, ist der Keller heute eine vollwertig akzeptierte Fläche für eine Reihe von Nutzungsoptionen. Die Zukunft des Kellers liegt zum Einen in der sinnvollen Erweiterung des privaten Wohnraumes, die nicht sofort realisiert werden muss, sondern auf einen späteren Zeitpunkt verschoben und in Etappen bewerkstelligt werden kann. Zum Anderen: „Man darf die Qualitäten eines gut ausgebauten Kellers nicht unterschätzen,“ sagt DI Felix Friembichler. „denn ist ein Keller richtig ausgeführt, leistet dieser durch die Speichermasse des Betons einen wesentlichen Beitrag zum positiven Klima im ganzen Haus.“

Fertigteile sorgen für rasche Abwicklung beim Bauen

Ist der Keller sorgfältig geplant, kann dieser als Fertiggeller innerhalb von wenigen Tagen aufgestellt werden. Die Betonfertigteile haben Fenster- und Türöffnungen, sowie Installationsschlitze und Aufbauleitungen bereits eingearbeitet und können an Ort und Stelle montiert und ausbetoniert werden. „Die Vorteile der Betonfertigteile im Vergleich zu anderen Baustoffen sind klar zu erkennen“, sagt DI Felix Friembichler, „Sie ermöglichen einen zügigen Baufortschritt, der durch nahezu keine Witterungsbedingungen eingeschränkt wird und das Projekt rasch voran bringt.“ Im Vergleich zum Wohnraum ist die Errichtung eines Kellers in behördlicher Hinsicht ein einfacheres bauliches Unterfangen. Sollte eine weitere selbstständige Wohneinheit darin geplant sein, sind die Anforderungen allerdings gleich oder ähnlich wie für alle anderen Wohngeschosse des Hauses.“

Qualität und Zeit - wichtige Faktoren

Die Ausführung eines Betonkellers bedarf einer gründlichen Vorplanung, auch unter Berücksichtigung zukünftiger Funktionen. Aufgabenspezifische, insbesondere aber zementgebundene Baustoffe, eignen sich hervorragend zur Errichtung von Kelleraußenwänden. Beton kann in unterschiedlicher Form dafür herangezogen werden. Wichtige Faktoren dabei sind die Betongüte mit der richtigen Festigkeit sowie die Umweltklasse, die beide in Hinblick auf Lebensdauer und Qualität des Kellers entscheidend sind. „Die Betongüte und die richtige Wahl der Feuchtigkeitsabdichtung sind ebenso ein Qualitätsfaktor wie das richtige Verlegen und Einbetonieren der Fugenbänder,“ weist DI Felix Friembichler auf die Bedeutung einer einwandfreien Verarbeitung hin. „Die Ausführung bedarf einer großen Sorgfalt, damit keine schwer reparablen Schäden entstehen.“ Im mehrgeschossigen Wohnbau greift man häufig auf die Ortbetonbauweise zurück, die bei größeren bebauten Grundflächen einen wirtschaftlichen Schalungseinsatz ermöglicht. „Werden geeignete Schalungssysteme eingeplant, kann man Kosten und Zeit sparen“, erwähnt DI Felix Friembichler als einen weiteren Vorteil. Eine andere attraktive Möglichkeit ist der Einsatz raumhoher Fertigteile. Diese vorgefertigten Wandplatten werden mit eingebauten Zargen an Ort und Stelle versetzt und mit den aufgesetzten Deckenelementen in einem Zug vergossen. „Diese Methode hat in den letzten Jahren bemerkenswert an Marktanteilen gewonnen. Der Zeitfaktor spielt eben eine große Rolle für den Bauherrn, ohne an Qualität der Baustoffe einbüßen zu wollen“, ist sich DI Friembichler sicher. Fertigg Keller werden auch in Verbindung mit Fertighäusern zunehmend eingesetzt.

Vielfalt an Möglichkeiten für den Bau eines Kellers

Neben den Ortbetonwänden werden auch immer häufiger Doppelwände eingesetzt, die gar keine Schalung brauchen und noch leichter miteinander verbunden werden können. Die Schalen können auch aus Leichtbeton oder aus Faserbeton hergestellt werden, die schließlich mit Ortbeton ausgegossen werden. Einige Hersteller bieten die Wandelemente mit integrierter Wärmedämmung an. Bei Kleinwohnhäusern werden oft Wände aus mit Beton verfüllten Schalungssteinen in Form eines Schalsteinmauerwerks eingesetzt. Während hier die Mantelsteine aus Leichtbeton - auch mit integrierter Wärmedämmung möglich - gefertigt sind, besteht der statisch wirkende Kern aus Normalbeton. Hohlblocksteine, die mit Normalgesteinskörnungen oder Leichtgesteinskörnungen wie Blähton oder Ziegelsplitt gefertigt werden, zeichnen sich durch einfaches Handling aufgrund des geringeren Gewichtes aus. Jedenfalls muss bei Wandsystemen aus Betonsteinen auf bauphysikalische Aspekte wie Feuchtigkeit und Dichtheit besonders Acht gegeben werden.

Vom Nutzkeller zum Wohnkeller

Heizraum, Waschküche und Lager sind fast immer Fixstarter im Raumkonzept. Soll ein Teil des Kellers auch repräsentativ genutzt werden, wird empfohlen erst dann konkret zu planen, wenn alle anderen technischen Nutzereinrichtungen fix integriert sind. Selbst wenn die Umsetzung einfach sein kann, sind gesetzliche Auflagen zu beachten, deren Einbeziehung wesentlicher Bestandteil der Planungsphase ist. Das betrifft zum Beispiel den Weg in den Keller über eine Treppe, die mit der Bauordnung in Bezug auf Mindestbreite und Handlauf konform gehen muss. Weitere wichtige Punkte sind Belichtung, Belüftung und Raumhöhe geplanter Aufenthaltsräume wie Küche, Wohn- und Schlafzimmer. Nassräume, Abstellräume und reine Verkehrsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Ausreichendes Tageslicht ist ein wichtiges

baubehördliches Kriterium. Es kann über alle möglichen verfügbaren Fensterflächen herein geleitet werden. Vorteilhaft in diesem Zusammenhang ist natürlich, wenn sich der Keller nur zum Teil im Erdreich befindet und mit qualitativ hochwertigen Fenstern bestückt werden kann. Begünstigt dafür sind Hochkeller oder unterkellerte Häuser in Hanglage. Ist dies nicht möglich, kann man sich mit Lichtschächten helfen. Ein Hochkeller ist grundsätzlich eine überlegenswerte Alternative, die mehrere Vorteile anbieten kann. Der Erdaushub fällt deutlich geringer und damit wesentlich günstiger aus. Zusätzlich sind die Möglichkeiten für große Fensterflächen vielfältiger, was die Nutzung als vollwertigen Nutzraum begünstigt, und die Bodenfeuchte hat eindeutig weniger Angriffsflächen. Der Hochkeller kann ebenso Teil des untersten Geschoßes sein und direkt an die Wohnräume anschließen.

VÖZ als Motor für Innovationen

Die Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie versteht sich als Partner von Baugewerbe und Bauindustrie, der Behörden und Auftraggeber aber auch als Service- und Anlaufstelle für den Endverbraucher. Zudem bietet die VÖZ praktische Hilfestellung bei Fragen der fachgerechten Verarbeitung von Zement und Beton. Die Österreichische Zementindustrie widmet sich intensiv der Forschung und Entwicklung des Baustoffes Beton. Mit der Forcierung neuer Technologien und der Entwicklung von kundenorientierten Speziallösungen erweist sich die VÖZ als innovativer Motor der Bauindustrie. Darüber hinaus beobachtet die VÖZ laufend die aktuellen internationalen Entwicklungen und ist maßgeblich daran beteiligt, den jeweils neuesten Stand der Technik in der österreichischen Bauwirtschaft zu verankern.

NEU Literaturtipp:

Die neue Broschüre „Keller bauen plus“ begleitet Schritt für Schritt durch alle wichtigen bautechnischen Bereiche des Kellerbaus. Eine ausführliche Dokumentation zum Thema, wertvolle Literaturtipps und zahlreiche Abbildungen werden von den wichtigsten Önormen und Empfehlungen von Profis begleitet, die schon im Vorfeld häufig auftretende Fragen beantworten können. Das Druckwerk richtet sich an aktive Profis im Bauwesen, insbesondere auch an Auszubildende, sowie Private. Die Broschüre soll ein ständiger Begleiter sein, den man sowohl in der Theorie als auch in der Praxis zu Rate ziehen kann.

Nähere Informationen unter www.zement.at oder kostenloser Download unter: <http://www.zement.at/page.asp?c=144>

Rückfragehinweis:

Pressestelle der Österreichischen Zementindustrie, Andrea Baidinger
andrea.baidinger@bauenwohnenimmobilien.at
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 83, Tel +43-1-904 21 55-0
email: baidinger@bauenwohnenimmobilien.at; www.bauenwohnenimmobilien.at