Bauen & Sanieren

Viel Platz unterm Traumhaus

Viele Traumhäuser stehen auf einem Grundstück am Hang – mit besonderer Aussicht in Richtung Tal und mit Keller. Denn gerade beim Bauen in Hanglage ist es fast immer sinnvoller und wirtschaftlicher, das Haus auf ein Untergeschoss zu setzen als in aufwendige Tiefbauarbeiten, Hangsicherungsmaßnahmen und schließlich die Bodenplatte zu investieren.

„Es kann vorkommen, dass diese Einzelpositionen auf der Gesamtrechnung heute kaum mehr kosten als der gesamte Keller“, merkt Stephan Braun von der Gütegemeinschaft Fertigkeller (GÜF) an und empfiehlt Bauinteressierten daher, keine voreilige Entscheidung gegen das Untergeschoss zu treffen, sondern explizit nach einem Kostenvergleich für den Hausbau mit und ohne Keller zu fragen.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass sich bei Bauvorhaben auf Keller oder Bodenplatte nicht nur die Kosten verändern, sondern in der Regel auch der Grundriss des gesamten Hauses. „Die Investition in einen Keller bietet an anderer Stelle Kostenersparnisse, und das nicht nur beim Tiefbau, sondern auch bei der Größe und Architektur des Hauses. Zum Beispiel können die teureren, oberirdischen Stockwerke dank des Kellers kleiner geplant werden oder vielleicht erübrigt sich der Bedarf eines Dachgeschosses sogar gänzlich“, gibt der Keller-Experte zu bedenken.

Nicht nur wegen der langfristigen Kostenvorteile oder ihres Baugrundstücks am Hang stehen viele Traumhäuser auf einem Keller. Auch das erweiterte Raumangebot ist gefragt. Früher galt so mancher Keller als Dunkelkammer. Nicht selten war er kalt, feucht und ungemütlich. Seine Aufgabe bestand darin, Platz zu bieten für Speisen und Getränke, für alte Möbel und Kisten sowie für die Waschmaschine und Gefriertruhe. „Auch heute noch ist der Keller ein beliebter Abstellort für alles Mögliche, vor allem für die Haustechnik und die Heizung“, so Braun. Aber das sei längst nicht alles. „Moderne Fertigkeller werden fast immer auch zum Wohnen geplant und gebaut, sei es für eine Wellness-Oase, für ein heimisches Arbeitszimmer oder sogar als komplette Einliegerwohnung.“



Viele schöne Häuser stehen an einem Hang mit Weitsicht und auf einem Keller.

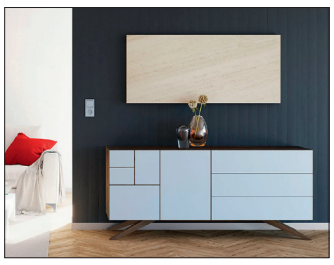
Fertigkeller haben eine komfortable Raumhöhe, werden effizient gedämmt und geheizt sowie mit Lösungen für Frischluft und Tageslicht ausgestattet. Bei Kellern in Hanglage werden vor allem die hangseitigen Räume mit großen Fenstern versehen und als Wohnräume genutzt. Bergseitig finden etwa der Technikraum oder auch ein Weinkeller Platz, der in so manchem Traumhaus auch heute nicht fehlen darf. Zudem kann über das Untergeschoss auch eine Garage direkt im Haus integriert werden. „Mit einem Fertigkeller ist fast alles möglich, um den Wohnkomfort im gesamten Haus zu maximieren - zum Beispiel auch ein Schwimmbad, ein Whirlpool oder eine Sauna für die kalte Jahreszeit“, schließt der Fachmann.



Weinkeller, aber modern: Fertigkeller bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Werkfotos: GÜF/Braun.Ihr Keller.

Infrarotheizung

Eine Infrarotheizung ist als elektrische Direktheizung eine klimaschonende Alternative zu Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen. Sie ist einfach montiert. „Bei einer anstehenden Modernisierungsollten Hausbesitzer prüfen, ob diese Option für sie in Frage kommt“, empfiehlt Hans-Jürgen Nowak, Experte bei der Initiative Wärme+. „Eine Infrarotheizung kann sowohl als Zusatzheizung als auch als Hauptheizung eingesetzt werden. Ihre Stärken spielt sie vor allem in der Übergangszeit in Herbst und Frühling aus, wenn das eigentliche Heizsystem noch nicht oder nicht mehr benötigt wird.“ In gut gedämmten Gebäuden mit niedrigem Wärmebedarf können Infrarotheizungen auch als Hauptheizung genutzt werden.



Infrarotheizungen eignen sich vor allem für schnelle Wärme. Werkfoto: Stiebel Eltron/Wärme+

Rohrisolierung

Eine einfache Maßnahme, den Energieverbrauch in den eigenen vier Wänden zu reduzieren, ist die nachträgliche Dämmung von freiliegenden Heiz- und Brauchwasserrohren, zum Beispiel im Keller und in unbeheizten Dachräumen. Je besser deren Isolierung ist, desto weniger wird wertvolle Wärme - und somit Energie - sinnlos über die Rohre an den Raum abgegeben. Vorgeschlitzte Rohrschalen aus leichtem Polyethylen oder hochdämmender Mineralwolle mit Alukaschierung in unterschiedlichen Durchmessern bekommt man von Spezialfimen im Baumarkt. Die Installation der Schalen ist einfach und kann von nahezu jedem Heimwerker innerhalb kürzester Zeit und ohne zusätzliche Handwerkerkosten selbst vorgenommen werden. Die nachträgliche Rohrisolierung verringert den Energieverlust nicht nur um bis zu 80 Prozent, sondern schützt auch vor mechanischen Beschädigungen.



Die nachträgliche Dämmung von Wasserrohren ist unkompliziert. Werkfoto: Saarpor

Spezielle Risiken des Hausbaus

Wer ein Haus baut, haftet für eventuelle Personen- oder Sachschäden. Bauherren sollten sich daher gut gegen die speziellen Risiken des Hausbaus absichern, empfehlen die Experten des Bauherren-Schutzbund (BSB).

Beim Hausbau entstehen Werte, die es zu schützen gilt. Spezielle Versicherungen wie die Bauleistungsversicherung sichern das Eigentum bereits während der Bauphase und sollten sowohl beim Neubau als auch bei umfangreichen Modernisierungsarbeiten abgeschlossen werden. Eine Feuerrohbauversicherung schützt zudem die entstehende Immobilie vor Brandschäden. Für die gesetzliche Haftpflicht benötigt der Bauherr eine spezielle Bauherrenhaftpflichtversicherung. Zudem sollte er sicherstellen, dass private Helfer auf der Baustelle ausreichend unfallversichert sind. Wichtig: Die Bauhelferunfallversicherung deckt nicht die Bauherren selbst ab, sie benötigen eine separate Versicherung.



Eine Bauleistungsversicherung sichern das Eigentum bereits während der Bauphase. Werkfoto: BSB

Bei bewohnten Häusern greift die Wohngebäudeversicherung, die Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel abdeckt. Wohngebäude sollten idealerweise zum „gleitenden Neuwert“ versichert werden, um im Falle eines Totalschadens die Wiedererrichtung zu aktuellen Kosten zu ermöglichen.

Fälschlicherweise wird hingegen oft angenommen, dass übliche Rechtsschutzversicherungen auch Baustreitigkeiten abdecken. Dies ist jedoch in der Regel nicht der Fall. Um Rechtsstreite mit der Baufirma zu vermeiden, sollten Bauherren ihren Vertrag vor der Unterschrift von einem Fachanwalt prüfen und die Bauausführung von Sachverständigen überwachen lassen. Das ist die beste Versicherung gegen spätere Rechtsstreite mit der Baufirma, so der BSB.

Solarpflicht



In fast jedem zweiten Bundesland gilt für private Wohnhäuser bereits eine Solarpflicht - oder sie wird im Laufe dieses Jahres eingeführt. Aktuell kommen Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Bremen dazu. Wie in vielen Fällen gibt es keine bundeseinheitlichen Regeln. Deshalb sollten Eigenheimbesitzer sich informieren, ob, ab wann und unter welchen Bedingungen eine Solaranlage verpflichtend zu installieren ist. Neben den Bundesländern haben manche Kommunen eine eigene Solarpflicht; etliche offerieren dafür eine Förderung. Die bundesweite Förderung hält die KfW mit dem Programm 270 Erneuerbare Energien bereit. Werkfoto: Agentur LMZ

Herstellernachweise: **Viel:** Gütegemeinschaft Fertigkeller e.V. (GÜF), Flutgraben 2, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224/9377-0; **Spezielle:** Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB), Brückenstr. 6, 10179 Berlin, Tel.: 030/400339-502; **Solarpflicht:** Berliner Pressebüro, Jessnerstr. 66, 10247 Berlin, Tel.: 0160/97346405; **Infrarotheizung:** Initiative Wärme+, GED Gesellschaft für Energiedienstleistung - GmbH & Co. KG, Reinhardtstr. 32, 10117 Berlin, Tel.: 030/3001990; **Rohrisolierung:** Saarpor Klaus Eckhardt GmbH, Neunkirchen Kunststoffe KG, Krummeg 3-7, 66539 Neunkirchen, Tel.: 06821/9407-426;
Redaktionelle Bearbeitung: AST