

Feuchten Keller professionell sanieren und nutzen

Worauf beim Ausbau zum Wohnraum geachtet werden muss

Ob Stauraum, Waschküche oder Haustechnikraum: Ein trockener Keller bietet viele praktische Nutzungsmöglichkeiten. Doch unter bestimmten Voraussetzungen kann daraus nach einer professionellen Sanierung und einem fachgerechten Ausbau ein vollwertiger Wohnbereich entstehen – zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Das steigert sowohl die Wohnqualität als auch den Immobilienwert.

Ein ausgebauter, trockener Keller kann vielfältig genutzt werden: als Hobby- oder Fitnessraum, Gästezimmer, Homezoffice, Wohnbereich für Kinder, für pflegebedürftige Angehörige, eine Betreuungskraft oder Mieter. Je nach Lebensphase ist die Nutzung flexibel an die Bedürfnisse anpassbar.

Vor einer Umwandlung eines Kellers zur wohnlichen Nutzung sollte jedoch ein Fachmann beurteilen, ob das im konkreten Fall möglich ist. Denn je nach «Nutzungsklasse» gelten unterschiedliche Anforderungen. Ausserdem kann eine Nutzungsänderung vom Keller zu sogenannten Aufenthaltsräumen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Anforderungen von Deckenhöhe bis Feuchteschutz

Um einen Keller in Wohnräume zu verwandeln, sind einige bauliche Anforderungen zu beachten. Dazu gehören eine ausreichende Deckenhöhe (mindestens 2,30 m), natürliche Beleuchtung (Fenster, Oberlichter, Lichtschächte oder Lichtfluter), Belüftung, Dämmung, Heizung, Schall-, Brand- und Einbruchschutz. «Vor allem aber muss der Keller über eine funktionierende Abdichtung gegen aus dem

Erdreich eindringende Feuchtigkeit verfügen», betont ISOTEC-Experte Fabian Walzer vom Sanierungsunternehmen Abdichtungssysteme Walzer AG in Muttenz.

Vor-Ort-Analyse klärt Ursachen

«Meist fehlt bei älteren Gebäuden eine Abdichtung des Kellerbodens und der Kellerwände, oder sie wurde wie auch bei manchen neueren Gebäuden fehlerhaft ausgeführt», erläutert ISOTEC-Experte Walzer. In der Folge dringt Feuchtigkeit von unten und/oder seitlich aus dem Erdreich in den Kellerboden beziehungsweise das Kellermauerwerk ein. Hanglagen oder Starkregen, der immer häufiger auftritt, verschärfen dieses Problem zusätzlich.

Feuchter Boden – Kellerbodenabdichtung

Ist beispielsweise der Kellerboden nass, weil Feuchtigkeit durch ihn aufsteigt, ist eine Kellerbodenabdichtung erforderlich. Dabei wird in Abhängigkeit der vorhandenen Bodenkonstruktionen und der Wassereinwirkung ein massgeschneidertes Abdichtungskonzept erstellt. Zur Umnutzung des Kellers zu hochwertigem Wohnraum ist zudem eine Dämmung des Bodens erforderlich. Durch diese beiden Massnahmen wird der Boden trocken und warm.

Feuchte Wände – Horizontal sperre und Wandabdichtung

Sind die Kellerwände betroffen – und das ist meist der Fall –, gibt es je nach Schadensursache unterschiedliche Lösungen. Steigt die Feuchtigkeit kapillar



Besser als mit dem Vorher-nachher-Bild lässt sich ein nachhaltiger Ausbau eines Kellers nicht illustrieren.

im Mauerwerk von unten nach oben auf, ist eine Horizontalsperre, bestensfalls mit umweltverträglichem und für die Gesundheit unbedenklichem ISOTEC-Spezialparaffin, die beste Lösung. Dringt die Feuchtigkeit allerdings seitlich aus dem angrenzenden Erdreich in die Kellerwände, gibt es gleich zwei Sanierungsverfahren: eine mehrschichtige Außenabdichtung, für die das Erdreich rund um das Gebäude ausgehoben wird, oder eine mehrstufige Innenabdichtung, die das seitliche Eindringen der Feuchte in die Kellerräume stoppt.

Innendämmung für wohnliche Nutzung

Bei einer wohnlichen Nutzung empfiehlt sich zusätzlich eine Innendämmung der Kelleraussenwände. «Der Aufwand einer nachträglichen Innendämmung ist geringer und kostengünstiger», betont Fabian Walzer. Beim ISOTEC®-Innendämmssystem werden kapillaraktive Mineralschaumplatten vollflächig auf den Wandoberflächen

angebracht und die Fensterlaibungen in die Dämmarbeiten einbezogen. Dieses ISOTEC®-Innendämmssystem erhöht die innenseitige Oberflächentemperatur der Außenwände um etwa 5 Grad Celsius. Und um eine optisch ansprechende Oberfläche zu erreichen, werden die Dämmplatten verputzt und mit einer diffusionsoffenen Farbe gestrichen.

«Ein fachgerecht sanierter, trockener und ausgebauter Keller schafft also nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebensphasen, sondern steigert auch den Wert des Hauses dauerhaft», so das Fazit von Fabian Walzer.



**ISOTEC-Fachbetrieb
Abdichtungssysteme
Walzer AG**

Frohburgerstrasse 32
4132 Muttenz
Teichgässlein 9, 4058 Basel
Tel. 061 461 70 00
Allmend 3
4460 Gelterkinden

www.isotec-walzer.ch