



Geld im Keller

Ein attraktives Haus an einem attraktiven Ort - leider aber mit erheblichen Feuchteschäden.



Ein Wohnhaus in der bayrischen Hauptstadt zu besitzen, ist wie ein Sechser im Lotto.
Um den Wert einer schönen, aber feuchtegeschädigten Stadtvilla zu erhalten, mussten Profis ran.
Trockengelegt ist das Gebäude nun aus gesundheitlicher und finanzieller Sicht noch wertvoller.

Um den Wert eines Hauses zu erhalten oder zu steigern, müssen Eigentümer immer wieder investieren. Das wussten auch die jungen Besitzer einer sehr schönen Stadtvilla aus dem Jahr 1952 in der bayrischen Metropole. Denn die Feuchtigkeit im Keller schränkte inzwischen nicht nur die Nutzung der Räume ein, sondern löste auch gesundheitliche Probleme wie Allergien bei den Bewohnern aus. Mit einer umfassenden Sanierung der Feuchteschäden konnten die Probleme gelöst und der Wert der Immobilie gesteigert werden. Die Großeltern des heutigen Hausherrn erwarben die Stadtvilla im Münchner Südwesten Anfang der 50er-Jahre. Er selbst wuchs hier auf und lebt heute mit seiner Frau und seinen Kindern in demselben Gebäude.

Feuchte & Schimmelpilz

Auch die 80 Quadratmeter große Kellerfläche mit vier Räumen wurde voll genutzt: ein Heizungs- sowie Lagerraum, eine Waschküche und eine Sauna fanden hier Platz. Die Kelleraußenwände waren in den 70er-Jahren komplett mit Holzvertäfelt worden. Unterhalb der Verkleidung lagen aber immer wieder bröselige Putz- und Farbablösungen. Und irgendwann traten beim Hausherrn und den Kindern allergische Reaktionen auf, wenn sie sich in den Kellerräumen aufhielten. Spätestens da läuteten bei den Eigentümern die Alarmglocken: Könnten Feuchteschäden und Schimmelpilz die Ursachen sein? Ein befreundeter Makler empfahl ihnen, den Isotec-Fachbetrieb Gebhardt aus München einzuschalten. Steven Stapleton, Fachberater für Immobiliensanierung bei dem Unternehmen, schaute sich die Situation vor Ort an. „Hinter den Holzvertäfelungen an den Kelleraußenwänden verbargen sich massive Feuchteschäden mit recht typischen Symptomen wie Putz- und Farbablösungen, Salzausblühungen und stellenweise Schimmelpilzbefall“, so seine Analyse. „Hier musste schnell gehandelt werden, um die Ursachen an der Wurzel zu packen und dauerhaft zu beseitigen.“ >>

1 Bei der Innenabdichtung wird im ersten Schritt die Wand vorbereitet und abgeschliffen.

2 Danach nässt der Fachmann die Wand vor.

3 Der Isotec-Profi mischt den Spritzbewurf an.

4 Hier wird der Spritzbewurf auf die Wand aufgetragen.

5 Auf diesem Bild ist das Abziehen des Wassersperripulvers zu sehen.

6 Die Kombiflexabdichtung wird in zwei Lagen vom Fachhandwerker auf die Wand aufgebracht.



Innenabdichtung

2



- 1 Die Wände des zukünftigen Fitnessraums wurden mit Isotec-Klimaplatten ausgestattet – hier der Zuschnitt.
- 2 Der Fachmann bringt die wärmedämmenden und hochdiffusions-offenen Klimaplatte an der Wand an.
- 3 Für eine vollflächige Verklebung der Klimaplatte mit dem Untergrund wird Spezialkleber aufgebracht.
- 4 Guter Halt: Die Platten werden mit einem Gummihammer festgeklopft.

Klimaplatte

Kein Einzelfall!

Diese Probleme sind nach der Erfahrung des Profis der Bauweise geschuldet und kein Einzelfall. Häuser vor 1970 wurden oft auf Streifenfundamente gegründet und verfügen über keine durchgehende Betonbodenplatte. So kann die Feuchtigkeit aus dem Untergrund ungehindert in den Außenmauern aufsteigen. Eine fehlende (wie in unserem Fall) oder schadhafte Außenabdichtung verschlimmert die Lage noch: Denn so gelangt auch aus dem seitlich angrenzenden Erdreich weitere Feuchtigkeit ins Mauerwerk und steigt bis ins Erdgeschoss auf. Steven Stapletons Sanierungskonzept sah deshalb neben der Schimmelpilzbeseitigung vor, in die Kelleraußenwände auf Geländeneiveau eine Horizontalsperre mit Spezialparaffin einzubringen, um das Erdgeschoss

des Hauses vor kapillar aufsteigender Feuchte zu schützen. Die seitlich aus dem Erdreich eindringende Feuchte auf Kellerebene sollte zudem durch eine Innenabdichtung ferngehalten werden. Eine Außenabdichtung kam in diesem Fall wegen angrenzender Bebauung wie einem Hausanbau und einer Terrasse nicht infrage. Das ganzheitliche Sanierungskonzept überzeugte die Bauherren, die Umsetzung gaben sie deshalb zügig in Auftrag.

Horizontalsperre

Zunächst wurden die gesamten Holzvertäfelungen von den Außenwänden sowie die Fliesen- und Teppichbodenbeläge entfernt. Dann erst konnten die Spezialisten mit der Horizontalsperre beginnen: Bohrlochinjektionskanäle herstellen, das Mauerwerk mit Spe-

zialheizstäben komplett austrocknen und anschließend vollständig mit dem Injektionsstoff Spezialparaffin füllen. Dieses ist im erhitzten Zustand sogar fließfähiger als Wasser, salz- und mikroorganismenresistent, ökologisch einwandfrei sowie baustoff- und gesundheitsverträglich. Mit dem Abkühlen der Wand erstarrt das Spezialparaffin im Mauerwerk. Das Ergebnis ist eine rund 15 Zentimeter dicke Sperrschicht, die das Aufsteigen kapillarer Feuchtigkeit dauerhaft verhindert.

Innenabdichtung

Im ersten Schritt wird bei der WTA-zertifizierten (www.wta-gmbh.de) Isotec-Innenabdichtung die Kelleraußenwand innenseitig mechanisch vorbereitet, um eine tragfähige Oberfläche für die eigentliche Abdichtung zu erzielen. Anschließend werden ein Spritzbewurf und ein spezieller Dichtputz aufgebracht. Im vierten Schritt kommt die Isotec-Kombiflexabdichtung in zwei Lagen zum Einsatz, bevor schließlich ein Schutzputz zum mechanischen Schutz der Innenabdichtung aufgebracht wird. Auch der Wand-Sohlen-Anschluss, der Übergangsbereich zwischen Kellerbodenplatte und Außenwänden, wird bei diesen Schritten eingebunden, um eine nahtlose Abdichtung zu gewährleisten.

Klimaplatte

Die Wände des zukünftigen Fitnessraums wurden zusätzlich mit hochwertigen Calciumsilikatplatten, den Klimaplatte von Isotec, ausgestattet. Diese haben neben der wärmedämmenden Wirkung auch weitere Vorteile, die gerade bei schweißtreibenden Sportaktivitäten zum Tragen kommen: Sie sind kapillaraktiv (speichern Feuchtigkeit in ihren Poren) und diffusionsaktiv (lassen Wasserdampf hindurch). So entsteht ein jederzeit angenehmes Raumklima und Schimmelpilzbildung wird dauerhaft ausgeschlossen. Das Ergebnis der Sanierung begeistert die Hausherren. Sie freuen sich auf den Sportraum, in dem sie sich zukünftig fithalten können. ||



Horizontalsperre: Der Injektionsbereich wird mittels Heizstäben getrocknet. Anschließend wird Spezialparaffin in die Löcher gefüllt.

Ein starkes Team vom Isotec-Betrieb in München (von links): Bauleiter Martin Sachstetter, Geschäftsführer Matthias Gebhardt, Fachberater für Immobiliensanierung Steven Stapleton sowie die Bauwerksabdichter Gerhard Geierstanger und Lucian Olaeru.

1 Der Wand-Sohlen-Abschluss wurde in die Abdichtungsmaßnahme mit eingebunden.

2 In den Übergang zwischen Außenwand und Boden wird eine Nut gestemmt.

3 + 4 Die ausgestemmte Nut wird mittels Isotec-Dichtspachtel verpfropft.

5 Dann wird in diesem Bereich Dichtspachtel aufgetragen ...

6 ... und eine Hohlkehle wird mittels Hohlkehlschlitten ausgebildet.

Wand-Sohlen-Anschluss

