



27. Mai 2024

### **Mit oder ohne Keller? Bauherren sollten von unten nach oben planen**

**Bad Honnef.** Vom neuen Wohnzimmer oder Wellness-Bad zu träumen macht mehr Spaß als über den Tiefbau oder den Keller nachzudenken. Dennoch empfiehlt die Gütegemeinschaft Fertiggeller (GÜF), jeden Neubau systematisch von unten nach oben durchzuplanen, angefangen bei der Frage: Keller oder Bodenplatte? Fertiggeller-Unternehmer Stephan Braun vom GÜF-Unternehmen „Braun. Ihr Keller.“ aus dem Westerwald erklärt: „Viele Bauherren legen sich auf ein Haus mit eineinhalb Geschossen fest und überlegen erst danach, ob das Budget für einen Keller ausreicht.“ Sinnvoller sei es, ausgehend von der Lage und Beschaffenheit des Baugrunds von Anfang an auch über eine Alternative mit Wohnkeller nachzudenken und dafür zum Beispiel die Grundfläche etwas zu reduzieren oder sogar ein Obergeschoss einzusparen – „vor allem bei Grundstücken in Hanglage“, so der Experte.

In Zeiten gestiegener Kosten für Bauland und Baumaterial gewinnt eine flächen- und damit kosteneffiziente Bauplanung für Bauherren zunehmend an Bedeutung. Ein moderner Wohnkeller bietet hierbei interessante Möglichkeiten, da er gegenüber einem kellerlosen Haus rund 40 Prozent mehr Wohn- und Nutzfläche bietet, aber im Vergleich weniger kostet als ein Obergeschoss. Auch Zusatzkosten für nachträglich geschaffenen Stauraum in einer größeren Garage oder in einem Schuppen neben dem Haus können durch eine Ausgangsplanung mit Keller später vermieden und schöne Gartenfläche erhalten werden.

Zudem gibt es Grundstücke, da ist ein Keller sogar der einzig effiziente Unterbau für das Haus – etwa in Hanglage oder bei hochstehendem Grundwasser, wo ohne Keller deutlich höhere Kosten für Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen entstehen können. „Ein individuell geplanter und qualitätsgeprüfter Keller bietet hier sowohl ein sicheres Fundament für das gesamte Haus als auch wertvolle Wohnfläche als besten Gegenwert für alle Tiefbaukosten“, gibt Braun zu bedenken. Er rät Bauherren, auch unabhängig von der Topografie ihres Grundstücks, jede Hausplanung auf Grundlage eines geologischen Gutachtens und des individuellen Bedarfs statt eines fiktiven Wunschtraums aufzubauen: „Wer träumt nicht von einem Wolken Schloss, aber es muss auch in der Umsetzung realistisch sein, sowohl was den Baugrund als auch was

die Finanzierung angeht“, sagt Braun und verweist auf die Wichtigkeit der individuellen Entscheidungsfindung in Sachen Unterbau. Auch eine Bodenplatte, so sie denn fachmännisch geplant und realisiert wird, oder eine Teilunterkellerung könnten je nach Baugrund und persönlichem Wohnraum-Bedarf passende Lösungen sein. „Es ist wichtig, beim Hausbau von unten nach oben zu planen sowie Kosten und Nutzen verschiedener Möglichkeiten frühzeitig und fundiert gegeneinander abzuwägen, damit das Bauvorhaben ein voller und dauerhafter Erfolg wird“, so der Kellerexperte.

Gerade ein Hausbau am Hang lädt heute dazu ein, typische Grundrisse mit Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss und Schlafräumen und Badezimmer im Obergeschoss neu zu denken. Zum Beispiel können die Schlafräume in einem Haus am Hang auch gut im Untergeschoss aufgehoben sein, denn die etwas kühleren Temperaturen sind hier besonders im Sommer von Vorteil und fallen im Winter kaum ins Gewicht, da viele Menschen ihr Schlafzimmer ohnehin weniger heizen. Der Hauseingang kann je nach Wege- und Straßenführung im Erdgeschoss oder Keller liegen. Eine Erschließung über das Kellergeschoss für alle wichtigen Versorgungsleitungen bietet den Vorteil, dass diese einen kurzen Weg bis in den Technikraum haben und so im Bedarfsfall bestmöglich zugänglich sind. „Richtig geplant, bietet ein Keller Verbesserungs- und Einsparpotenziale für das gesamte Bauvorhaben und trägt dabei maßgeblich zu einer individuell passenden und effizienten Wohnlösung bei – übrigens auch in Bezug auf die Kosten für den Bauplatz: Denn viele Bauherren fahren günstiger damit, sich für ein kleineres Grundstück, dafür aber für einen Hausbau mit Keller zu entscheiden, statt für ein großes Grundstück und ein Haus ohne Keller“, schließt Braun. GÜF/FT

**Bild 1:** Vor allem bei Grundstücken in Hanglage sollten Bauherren von Anfang an auch über eine Alternative mit Wohnkeller nachdenken. Foto: GÜF/Braun. Ihr Keller.

**Bild 2:** Fertiggeller sind ein sicheres Fundament für die oberen Stockwerke und bieten gleichzeitig viele individuelle Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten – vom Wohnkeller über den Technikkeller bis hin zur Garage, oder auch alles in einem. Foto: GÜF/Braun. Ihr Keller.

### **Was ist ein Fertiggeller?**

Ein Fertiggeller stellt eine variabel nutzbare Raumlösung dar. Er wird industriell aus wasserundurchlässigem Beton vorgefertigt und binnen kurzer Zeit von den Mitgliedsunternehmen der Gütegemeinschaft Fertiggeller (GÜF) auf dem Baugrundstück montiert. Er ist nachweislich qualitätsgeprüft und somit ein ideales Fundament für die darüber liegenden Geschosse. Basierend auf der Bodenbeschaffenheit, auf der Architektur und Statik des neuen Eigenheims sowie anhand der Wünsche des Bauherrn kalkuliert ein GÜF-Unternehmen den Keller vor Baubeginn komplett durch und berechnet einen fixen Gesamtpreis. Auf Wunsch werden Fertiggeller mit effektiven Lösungen für Tageslicht, zum Lüften und Heizen ausgestattet.

Weitere Informationen unter [www.kellerbau.info](http://www.kellerbau.info)