

Bauen

VPB: Abdichtung des Kellers muss sorgfältig geplant und ausgeführt werden – möglichst vom Experten begutachten lassen

Erdreich ist immer feucht. Deshalb müssen Häuser zum Baugrund hin abgedichtet werden. Das gilt für alle Bauten, gleich ob sie mit oder ohne Keller geplant sind, ob sie auf einem Streifenfundament oder einer Fundamentplatte lasten. Die Abdichtung gehört zu den problematischen Bauteilen, so die Erfahrung der Bausachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB). Sie wird über die Normenreihe DIN 18531 bis DIN 18535 geregelt. „Eigentlich wäre es einfach, die Abdichtung mängelfrei auszuführen, denn wie ein Gebäude abgedichtet werden muss, wird in den technischen Normen exakt definiert“, erläutert Dipl.-Bau-Ing. Volker Wittmann, Leiter des VPB-Büros in Regensburg. „Dass es trotzdem viele Probleme mit der Abdichtung gibt, hat verschiedene Ursachen.“



Ist das richtige Material eingesetzt? Wurde es richtig verarbeitet? Wenn die Baugrube verfüllt ist, lässt sich nichts mehr überprüfen. Also vorher eine Begehung mit einem Bausachverständigen vornehmen. Foto: Gerd Warda

Häufig fehlende Baugrundgutachten

Eine davon ist das häufig fehlende Baugrundgutachten. Am Anfang jeder Planung steht - theoretisch - immer die Analyse des Bodens. Erst das Baugrundgutachten dokumentiert, wie der Boden beschaffen ist. Daraus ergeben sich dann die Art der Konstruktion, die dazu passende Abdichtung und schließlich die preisliche Kalkulation des Kellers. Fehlt das Baugrundgutachten, sind die Planer auf Annahmen angewiesen, die sich aber bei Baubeginn dann häufig als unzutreffend erweisen.

„Erfahrungsgemäß gehen die meisten Baufirmen in ihren Angeboten von idealen Bodenverhältnissen aus“, beobachtet Volker Wittmann. „Stellt sich dann beim Aushub heraus, dass der Boden doch seine Tücke hat, zum Beispiel ‚drückendes Wasser‘, dann muss umgeplant werden. Unter Zeitdruck kann dabei viel schiefgehen. Außerdem kostet ein aufwändigerer Keller mehr als ein einfacher. Unsere Erfahrung zeigt: Fehlt das Baugrundgutachten, müssen Bauherren in der Regel mit Mehrkosten rechnen.“

Weitere Informationen beim Verband Privater Bauherren (VPB) e.V., Bundesbüro, Chausseestraße 8, 10115 Berlin, Telefon: 030 2789010, Fax: 030 27890111, E-Mail: info@vpb.de, Internet: www.vpb.de.

Vorgesehenes Material benutzen

Ein weiteres Problem bei der Abdichtung ist die Ausführung auf der Baustelle. „Das sollte eigentlich klappen, denn für jede Art von Bodenfeuchte gibt es technisch passende Abdichtung. Planer können sie in der entsprechenden Norm aus einer Auswahltabelle ablesen“, erläutert Bauherrenberater Wittmann. „Allerdings müssen die Baufirmen dann auch das in der Planung vorgesehene Material benutzen und die Abdichtung korrekt ausführen, also zum Beispiel Folien richtig verkleben oder Beschichtungen ausreichend dick aufbringen. Auch das klappt längst nicht immer. Deshalb ist die laufende Baukontrolle so wichtig.“

Ausführung vom Bausachverständigen prüfen lassen

Bauherren kennen die Problematik aber oft nicht. Sie investieren zwar den Gegenwert eines Mittelklassewagens in ihren Keller, lassen die Ausführung aber nur selten von Bausachverständigen prüfen. Dabei ist der Keller ein neuralgischer Punkt: Ist er erst einmal begefüllt, kommt man kaum noch heran. Nachbesserungen und Reparaturen werden komplex und teuer. Unter dem Gebäude sind sie nur mit sehr großem Aufwand möglich.

Abdichtungs-Normenreihe 18531 bis 18535

„Die Abdichtung von Gebäuden wird seit Sommer 2017 durch die Abdichtungs-Normenreihe 18531 bis 18535 geregelt“, erläutert Volker Wittmann. „Diese Normen ersetzen die frühere DIN 18195. Sie unterscheiden vier sogenannte ‚Lastfälle‘, wie etwa ‚drückendes Grundwasser‘ oder ‚aufstauendes Sickerwasser‘ - Begriffe, die viele Bauherren schon gehört haben. Die neue Normenreihe ersetzt die bislang gebräuchlichen ‚Lastfälle‘ durch die differenzierteren ‚Wassereinwirkungsklassen‘.“ Die DIN 18533 bezieht sich dabei explizit auf erdberührte Flächen, sprich Keller.

Neben den „Wassereinwirkungsklassen“ definiert die neue DIN 18533 auch „Riss- und Rissüberbrückungsklassen“ sowie „Nutzungsklassen“. „Wie ein Keller geplant und gebaut wird, richtet sich damit nicht mehr allein nach der Art und der Einwirkungsintensität des Wassers von außen, sondern beispielsweise auch nach der geplanten Nutzung des Kellers. Eine Tiefgarage kann dementsprechend also anders abgedichtet werden, als ein Wohnraum im Keller“, erläutert Volker Wittmann und resümiert: „Das Baugrundgutachten, die sorgfältige Planung und korrekte technische Ausführung sind das A und O eines trockenen Kellers.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina