



**Pascal Lutz* beantwortet
Ihre Fragen zum Bau und
Kauf von Immobilien.**

« Wenn ich meinen Keller anderweitig nutzen möchte, beispielsweise als Gästezimmer oder Therapie-Raum, muss ich da eine Bewilligung haben? Und wie muss das Verhältnis vom Licht zur Raumgrösse sein, damit ich diesen Raum als Gäste- oder Wohnzimmer nutzen darf? » R. K. aus S.

In der Regel ist für Nutzungsänderungen, wozu eine Umnutzung von Kellerräumen zweifellos auch zählt, eine baurechtliche Bewilligung erforderlich. Diesbezüglich massgebende Vorschriften sind unter anderem in der gemeindeeigenen Bauordnung geregelt. Daher empfiehlt es sich, das Bauvorhaben mit der Gemeinde vorzubespochen. Für ein erstes Gespräch ist der Beizung eines Architekten nicht zwingend. Grundsätzlich ist zu klären, ob der «angedachte» Ausbau überhaupt bewilligungsfähig ist. Damit können unnötige Planungskosten vermieden werden.

Im Kanton Zürich kann, je nach den geltenden bau- und zonenrechtlichen sowie räumlichen Rahmenbedingungen, eine Mehrausnutzung im Untergeschoss auch ohne Ausnützungsreserven realisiert werden. Für Wohn- und Schlafräume sowie andere Räume, die nach ihrer Zweckbestimmung zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gilt, dass diese gegen Lärm, Erschütterungen, Feuchtigkeit, schädliche Temperatur-

einflüsse sowie Brandgefahr zu schützen sind. Diese Räume müssen zudem genügend belichtet und belüftet werden können. Wohn- und Schlafräume sind grundsätzlich mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können. Eine entsprechende Nutzung der Untergeschosse ist deshalb oft nicht möglich. Die Fensterfläche in diesen Räumen hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Für die übrigen Räume genügt künstliche Belichtung und Belüftung. Durch innovative Lösungen kann zum Beispiel Tageslicht in den Keller gelenkt werden, was oft zu überraschend guten Resultaten führt.

Aus bautechnischer Sicht sind die Räume optimal abzudichten, um deren Durchfeuchtung, eine der häufigsten Schadenursachen, zu verhindern. Damit ausgebaute Räume im Sockel- oder Untergeschoss ganzjährig genutzt werden können, müssen diese beheizbar sein. Voraussetzung für einen sparsamen Heizbetrieb ist auch bei derartigen Räumen ein optimales Wärmedämmvermögen der Aussenwandkonstruktion. Dies ist, sobald eine fest eingebaute Heizmöglichkeit vorhanden ist, auch gesetzlich gefordert. Bei noch nicht ausgebauten Kellerräumen wird die Dämmschicht meist auf der Rauminnenseite angebracht. Theoretisch erfüllt die innen liegende Wärmedämmschicht auf verhältnismässig dichten Aussenwänden nur dann die bauphysikalischen Randbedingungen, wenn die Dämmschicht dampfdicht ist. Diese Dampfsperre hält den Bauteilquerschnitt frei von Kondensat. Feuchtigkeitsschäden und eine gesundheitsschädigende Schimmelpilzbildung können damit weitgehend vermieden werden.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist unabhängiger Bau- und Immobilienberater bei der Immoagro AG, Zürich

