

Kathinka Burkhardt Hamburg

Luxusimmobilien

Vom Bunker zum Wohnjuwel

In vielen ehemaligen Hochbunkern sind über die vergangenen Jahre luxuriöse Eigentumswohnungen entstanden. Das Wohnen im ehemaligen Schutzraum hat aus vielen Gründen seinen Preis.

Bodentiefe Fenster, verglaste Balkone, eine strahlend weiße Fassade und ein riesiges Penthouse mit Blick über Oberhausen: Von außen betrachtet wirkt der „Loft-house-Bunker“ im Stadtteil Holten wie ein Neubau. Nur die massive Kastenform deutet auf seine frühere Funktion als Schutzraum hin. „Genau diese Kombination aus historischer Bedeutung und moderner Verwandlung ist es, was Menschen bei dieser Immobilie anzieht“, sagt Christian Trimborn

de bis 2019 in ein siebengeschossiges Wohnhaus mit 15 Einheiten, Gemeinschaftsräumen und einer Dachterrasse um.

Um ihn an moderne Anforderungen anzupassen, wurde der Bunker komplett entkernt, neue Fensteröffnungen wurden in die dicken Wände geschnitten und eine energieeffiziente Gebäudehülle installiert. „Aber es sind auch die rechtlichen Schritte, angefangen bei der Umwidmung des Gebäudes über die Kooperation mit den Nachbarn, die sich mit der neuen Rolle des Bunkers anfreunden müssen, bis hin zu denkmal-schutz- und bautechnischen Fragen, die so ein Projekt sehr aufwendig machen und auch finanziell zu Buche schlagen“, so Liese.

Das Projekt, das zahlreiche Preise gewann, folgte zwei Grundsätzen: Die Bewohner sollten sich nicht eingesperrt fühlen, und der Charakter des Gebäudes musste erhalten bleiben. „Aber wir wollten aus Schuldigkeit an diesem Kapitel der deutschen Geschichte unbedingt auch den Charakter des Gebäudes wahren.“ Aus diesem Grund finden sich heute in allen Gebäudeteilen Spuren der Umwandlung und Übergänge zwischen Alt und Neu.

So exklusiv sanierte Bunker heute sind, so handverlesen sind in der Regel auch ihre Käufer. „Wir hatten eine unheimliche Nachfrage“, sagt Andreas Knapp, Geschäftsführer des Projektentwicklers Küssdenfrosch, der den Bilker Bunker in Düsseldorf zu einer Kulturstätte mit fünf luxuriösen Eigentumswohnungen auf dem Dach umgebaut hat.

Jede der fünf Einheiten ist unterschiedlich konzipiert und innenarchitektonisch designt. Zwischen 97 und 164 Quadratmeter umfassen die Einheiten. Ein vom Publikumsbetrieb separierter Aufzug führt direkt nach oben und bietet einen besonderen Blick auf die Stadt.

„Uns ging es nicht darum, hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Ziel war es, mit den Wohnungen den kulturellen Betrieb im Rest des Gebäudes gegenzufinanzieren“, sagt Knapp.

Während der knappe Wohnraum die Umwandlung von Gebäuden wie Bunkern als sinnvoll erscheinen lässt, gibt es laut BImA eine bedrückende Entwicklung: „Mit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine hat die BImA die Verwertung von Hochbunkern ausgesetzt. Aktuell stehen keine weiteren Bunker zum Verkauf.“

vom Makler CTImmobilien, der die 21 Eigentumswohnungen vermarktet.

Ob in Metropolen oder B-Lagen: Rund 320 Hochbunker hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in den vergangenen 20 Jahren verkauft. Einige wichen Neubauten, in anderen entstanden exklusive Wohnungen im Inneren der einstigen Kriegsmahnmale.

Oft übernehmen private Bauherren die Umwandlung. Dabei stellt jeder Bunker nicht nur aufgrund seiner Historie, seiner Bauform und seinem Standort ein Unikat dar. Die großzügigen Flächen innerhalb der massiven Wände eröffnen auch viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Doch die Umwandlung ist kostspielig.

Der Hochbunker in Oberhausen wurde 2021 für knapp 220.000 Euro verkauft, jetzt kostet die kleinste Einheit mit 88 Quadratmetern rund 489.000 Euro, die größte mit 171 Quadratmetern kratzt an der Million. Eichenparkett, frei stehende Baderwannen, großzügige Balkons und E-Bike-Ladestationen gehören zur Ausstattung. Mit modernster Wärmepumpentechnik und zwei Meter dicken Wänden erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A+.

Eine solch aufwendige Sanierung ist kostspielig, weiß auch der Architekt Björn Liese. „Abgesehen davon, dass man im Vergleich etwa zu Neubauten bei Bunkern auf wenig Erfahrungswerte zurückgreifen kann, gibt es viele Hürden, die natürlich auch finanziell zu Buche schlagen.“

Anfang der 2010er-Jahre entwickelte Liese mit seiner Frau ein Konzept für den Frieda-Bunker in Hamburg-Ottensen. Der ehemalige Schutzraum lag lange unscheinbar hinter Wohnhäusern, bevor er an ein Ehepaar verkauft wurde, das Liese mit der Umwandlung beauftragte. Gemeinsam mit den Bauherren wandelte er das Gebäu-

EXKLUSIVES WOHNEN

Informationen zur Anzeigenschaltung:
Kathrin Skorning, hb-immobilien@handelsblattgroup.com



gartana

Das Garden Office für den kurzen Weg zur Arbeit

Mit dem isolierten Mikrohaus haben Sie nur wenige Schritte ins Büro. Das Office Home für Ihr Büro auf dem eigenen Grundstück. Ein abgeschlossener Raum für ruhiges Arbeiten, maßgeschneidert und nach Ihren Wünschen ausgestattet.

www.gartana.de

Tel +49 (0)228 - 4334 2450



ÜBER 50% VERKAUFT



leon11.muc

1 bis 5 Zimmer
Eigentumswohnungen
mit Wohnflächen von
32 m² – 126 m²



Jetzt informieren
leon11.de
089 599 18 97 15

Ein Projekt der PAMERA

SMART WOHNEN MÜNCHEN NEUHAUSEN

Alle Wohnflächen sind ca.-Angaben. Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Die beste

Ecke

Jetzt Werbefläche buchen.
M: hb-immobilien@handelsblattgroup.com

Handelsblatt

für die

schönsten Viertel.



DAS QUARTETT
IN VELDEN AM WÖRTHERSEE

WWW.RIEDERGARTEN.AT



Bilker Bunker in Düsseldorf: Kulturstätte und Luxusapartments in einem.

KÜSSDENFROSCH