



Ein 400 Quadratmeter großes Maisonette-Apartment mit Wendeltreppe und verglastem Penthouse entsteht in den oberen Geschossen des Turms. SIMULATION: EUROBODEN/OH

## Der Loft-Bunker

Einst Kriegs-Zuflucht, später ABC-Schutzraum – der massive Klotz an der Ungererstraße wird zum Büro- und Apartment-Haus. Die Planer wollen ein angenehmes Wohngefühl schaffen und zugleich Geschichtsbewusstsein vermitteln

VON THOMAS KRONWITER

**Schwabing** – Hier, an dieser Stelle nördlich des Nordfriedhofs, schräg gegenüber der Siedlung Alte Heide, passt er einmal: der von Immobilien-Anbietern so gern strazierte Ortsbegriff Schwabing-Nord. Denn dass es sich bei diesem Objekt um ein urbanes Schwabinger Projekt handelt, ja handeln muss, kann gar nicht anders sein. Hier macht das Unternehmen Euroboden – sinnigerweise mit dem Architekturbüro Raumstation – aus einem Weltkriegs- und späteren ABC-Bunker ein Wohn- und Büromodul, wie man es sich spezieller kaum vorstellen kann. An der Ungererstraße 158 steht der massive Block, den Generationen von Münchnern als verschlossenen, abweisenden Klotz kennen. Und dessen bis Frühjahr 2013 entstehende Loft-Apartements man bald wird mieten können.

### Hinter meterdicken Wänden entstehen lausige Plätze für die Bewohner

Euroboden-Chef Stefan Höglmaier hat den Bunker an der Ecke Crailsheimstraße der Bundesrepublik abgekauft – zu einem Zeitpunkt, als noch gar nicht klar war, ob er für seine Raumvisionen auf den rund 1000 Quadratmetern auch das adäquate Baurecht bekommen würde. Nun ist alles einvernehmlich gelaufen: Denkmalschutz und Stadtgestaltungskommission haben seine Ideen und die Entwürfe des Büros Raumstation durchgewunken – so problemlos, dass sich selbst Architekt Tim Sittmann-Haury irgendwann nur noch wunderte: „Hey, das war's jetzt?“

Was blieb und nach wie vor bleibt, sind die Überraschungen, die der Umbau eines Funktionsgebäudes mit zwei Meter dicken

Stahlbetonwänden und einer ebenso dicken Decke nun einmal bereithält. Zum Beispiel für die Abrissfirma, die das Ausbrechen der Fensteröffnungen nach dem allerersten Versuch abbrach und zu riesigen Sägerädern griff. Zum Beispiel für den Architekten, der feststellte, dass die Wände im Keller unerwarteterweise noch dicker als in den Geschossen darüber ausfallen. Also wird der neu eingepasste Aufzug nicht unter Erdgeschoss-Niveau fahren.

Erstaunlich niveaull und exakt ausgeführt sind etwa die Schnittkanten an den Türöffnungen. Sie will das Planungsteam als glatten Sichtbeton ebenso erhalten wie die Grundstruktur der Außenfassade, in die pro Himmelsrichtung und Etage je-

weils nur eine Fensteröffnung – dafür aber eine große – geschnitten wird. Auch die Natursteinabdeckung der Flachdachbrüstung wird bleiben. Aber natürlich wird das Dach künftig viel pfiffiger genutzt: Raumstation Architekten sehen ein zurückspringendes, 100 Quadratmeter großes gläsernes Penthouse vor, aus dem der Blick in alle Richtungen über den Englischen Garten, die Stadt und sogar in die Alpen reichen wird. Der persönliche Eindruck bei einem ersten Besichtigungstermin für Presse und Fachpublikum bestätigte: Das ist tatsächlich so. Zusammen mit dem darunter liegenden siebten und dem sechsten Geschoss entsteht ganz oben ein 400 Quadratmeter großes Maisonette-Apartment,

das ein ganz besonderes Wohngefühl be-reithalten soll. Inklusiv der Wendeltreppe, die sich durch die zwei Meter dicke, künftig sichtbare Betondecke kreisrund nach oben schrauben wird.

Einerseits wohnliche Atmosphäre zu schaffen, andererseits nachfolgenden Generationen den geschichtlichen Bezug zum einstigen Nazi-Bunker erhalten – diese Herausforderung haben Höglmaier und Sittmann-Haury fasziniert angenommen. Was sie vorfanden, waren zugemauerte Lüftungsschlitze, luftdichte Schleusen, Sandfilter, spartanische Toiletten unter Kunststoffröhren, fluoreszierende Leuchtbänder in den Treppenhäusern – letztere zur Orientierung gedacht für das Szenario eines Stromausfalls. Das Objekt hat den Investor und die Planer gepackt, obwohl sie seit der ersten Skizze auf den Servietten im Restaurant, dem Schauplatz der ersten Besprechung, bis jetzt ihr Konzept immer wieder nachjustieren mussten.

Natürlich wird der Bunker innen eine Dämmung erhalten, die Fenster bekommen eine perfekte Wärmeschutzverglasung, Wärmerückgewinnung durch kontrollierte Belüftung macht das Fensteröffnen überflüssig – und aus energetischer Sicht sogar schädlich. Die standardmäßig 120 Quadratmeter großen Wohnungen haben einen ungeteilten Wohn-Ess-Küchenbereich und zwei Schlafzimmer, dazu 2,50 Meter hohe Räume mit rauen Beton-sichtdecken. Die Wanddicken erlauben hinter den mit der Außenfassade abschließenden Fensterflächen lausige Plätzecken, die – siebeneinhalb Quadratmeter groß – den Wohnraum vergrößern. Und ganz unten entsteht ein über drei Etagen gehendes Büro, dessen unterste Ebene, indirekt belichtet, ebenfalls eine ganz eigene Atmosphäre erhalten wird – über die Zuführung von Tageslicht durch großzügige Schächte.



Luxus-Apartements statt Bomben-Zuflucht: Im alten Bunker an der Ungererstraße sollen bis zum Frühjahr kommenden Jahres Wohnungen entstehen. FOTO: STEPHAN RUMPF