

Von Jana Gäng

Hans Klement radelt durch die Cannstatter Weinberge, als er das Schild sieht: „Bunker zu verkaufen“. Wenige Monate später, es ist März 2011, gehört der Lost Place am Zuckerberg ihm und seinem Geschäftspartner Wolf-Dieter Roetzer.

Roetzer und Klement haben eine Idee und mit ihrem Projektentwicklungsbüro auch die Expertise dafür: Aus dem vierstöckigen Bunker, 1941 unter dem NS-Regime erbaut, soll ein außergewöhnliches Wohnhaus werden.

Seit dem Kauf hat Roetzer eine gewisse Faszination für Bunker-Dokus entwickelt, sagt er. Bei einem lokalen Bunker-Verein hat er zur Geschichte seiner Bauwerks geforscht. Irgendwann kauften er und sein Partner noch einen Teil des angrenzenden Weinbergs dazu, um rechtliche Vorgaben einhalten zu können. Von Weinbau hatte der Architekt Roetzer damals wenig Ahnung.

Einige Jahre lang bestand dann der Büroausflug darin, an einem Samstag mit Eimer in der Hand und Rebschere unter Anleitung des Pächters die prallen Trauben von den Reben zu lesen. „Bunker-Wein“ haben sie ihren Trollinger-Rosé vom Cannstatter Zuckerle genannt. Wohnen kann man in dem Klotz aber noch immer nicht. Am Gebäude ist seit 13 Jahren kaum etwas passiert.

Roetzer schließt die Tür auf. Zementsäcke, Tuben mit Silikon und Leim lagern dahinter. Kabel hängen von der Decke. Bevor er zwei Betontreppen hinabsteigt, schaltet er die Taschenlampe seines Handys an. Wo der kleine Lichtkegel nicht hinfällt, liegt das Untergeschoss im Finsternen.

Knapp zwei Meter dick sind die Wände des Untergeschosses. Ein Schutzwall vor den Bomben der Alliierten. Bis zu 1300 Steinhaldenfelder sollten sich hier verstecken können, heißt es beim Verein Stuttgarter Schutzbauten. Weil in der Siedlung auch Privilegierte des Naziregimes wohnten, aber die meisten keinen Keller besaßen, stehe in der Kolpingstraße ein weiterer Bunker für den Ort, sagt Roetzer. Das Licht fällt auf ein blassblaues Blümchenmuster, das jemand auf die nackten Betonwände gemalt hat. Nach dem Krieg lebten hier Flüchtlinge und Gastarbeiter. 1998 richtete der Künstler Georg Mühleck sein Atelier ein. Der Kegel wandert weiter über die schwere Tür zum Maschinenraum, der Belüftungskompressor ist inzwischen verschwunden. Daneben der Kohlenraum, an den Wänden Rußreste.

Der Gang ist schmal. Auf die Metalltüren sind Nummern gemalt, die „Apartments“ dahinter – einzelne Räume – stehen leer und fühlen sich doch beengend an. „Hier haben wir Räume gefunden, in denen Kriegsverletzte untergebracht wurden“, sagt Roetzer. Mit seiner Geschichte habe der Bunker eine besondere Aura. „Mich hat das ergriffen. Welche Dramen haben sich hier abgespielt? Wem hat der Bunker das Leben gerettet, wer ist hier vielleicht ums Leben gekommen?“

„Welche Dramen haben sich hier abgespielt? Wem hat der Bunker das Leben gerettet, wer kam hier ums Leben?“

Wolf-Dieter Roetzer ergreift das historische Bauwerk noch heute.

Die Wände sind bunt bemalt oder tapeziert, verblasste Farben, verblasste Muster hinter Staub und dicken Spinnweben. Toilette und eine Waschrinne auf den Gängen gibt es nur in den oberen Geschossen. Sie wurden geteilt, eine Waschzeile pro Stockwerk. Inzwischen haben Klement und Roetzer sie abreißen lassen. Poster hängen an einer Wand: ein Kletterer am Fels, zwei Jungen mit Kätzchen. Irgendjemand hat versucht, den dunklen Klotz heimelig zu machen. An anderer Stelle hat Roetzer Zeichnungen und Maleien auf den Wänden gefunden. In einigen Zimmern gibt es einen Durchbruch zum Gang – Illusion eines Fensters nach draußen.

In den Räumen der Obergeschosse lässt es sich freier atmen. Roetzer und Klement haben Zwischenwände einreißen lassen. Auch ein wenig mattes Tageslicht fällt hinein. Die kleinen Fenster seien nachträglich in die Betonwände gesägt worden, vermutlich, als Flüchtlinge in den 1960ern einzogen, sagt Roetzer. „Die Öffnungen für mehr und größere Fenster herzustellen wird der größte Aufwand beim Umbau sein.“ Um die mehr als ein Meter dicken Wände zu durchsägen, müssen ein Kernlochbohrer und eine Seilsäge her. Außerdem eine Hydraulikpresse, um die ausgesägten Betonblöcke dann noch aus der Wand zu drücken. Mit drei bis vier Monaten Arbeit rechnet Roetzer: „Aufwendig, aber das geht schon.“

Er klettert die zwei Leitern hinauf, die durch eine Öffnung in der anderthalb Meter dicken Decke zum Dachboden führen. Momentan verschmiert noch Taubenkot den Boden, eine tote Taube liegt da, der Überrest einer Sendeanlage des Süddeutschen Rundfunks aus den 70ern steht einsam am Kamin-

Schöner wohnen in der Betonhöhle

Schicke neue Apartments in einem alten Bunker mit Weitsicht auf das Cannstatter Neckartal – das war vor 13 Jahren der Plan zweier Architekten. Doch jetzt steht der Lost Place wieder zum Verkauf.



Unmittelbar an den Bunker grenzen Winzerflurstücke mit Weinreben.

Fotos: Lichtgut/Max Kovalenko



Die Steinhaldenfelder sollten hier Schutz vor den Bomben finden.



Wolf-Dieter Roetzer zeigt sein ganz besonderes Bauwerk.



Wandmalerei eines unbekanntenen Künstlers



So könnte der Bunker einmal aussehen.

Foto: Planquadrat-Stuttgart

schacht unter den Holzbalken. In den Plänen von Roetzer und Klement entsteht hier mal ein weiteres, viertes Geschoss mit Penthouse-Wohnung, Galerie und Dachterrasse.

Wer eine der Dachluken aufdrückt, versteht, warum dieses Gebäude selbst für einen Bunker ein außergewöhnlicher Ort zum Wohnen ist. Allein 19 Hochbunker führt der Verein für Stuttgarter Schutzbauten auf seiner Webseite. In Untertürkheim gibt es sogar einen baugleichen wie am Zuckerberg. Dort sind bereits Wohnungen hineingebaut. Viele Bunker wurden zu Museen, Wohnhäusern und Lagerstätten umgenutzt, seit das Bundesinnenministerium 2007 die Zivilschutzbindung vieler Bunker aufgehoben hat.

Vom Dachboden blickt Roetzer kilometerweit ins Neckartal, auf Hänge voller Weinreben, auf den Fluss, der sich in der Ferne windet. Dafür, dass ein Luftschutzbunker optisch möglichst in seiner Umgebung verschwinden sollte, steht seiner am Zuckerberg exponiert da wie eine Landmarke.

„Wir haben eine gut angebundene Lage am Rande eines Wohngebiets“, sagt Roetzer. „Wir haben ein großes Grundstück mit Weinberg. Und wir haben diese einzigartige Aussicht, die nie verbaut wird – einen Traditionswineberg würde die Stadt doch nicht zubauen lassen. Die Lage ist das Besondere, der Bunker das i-Tüpfelchen.“

Die Lage ist besonders, aber sie ist auch ein Grund, warum in den vergangenen Jahren so wenig umgebaut wurde. Den Architekten fehlte die Genehmigung. Weil der Bunker weithin sichtbar und damit stadt- bildprägend ist, war diese mit vielen Auflagen verbunden. Möglichst behutsam sollten die Eingriffe in die Bunkeroptik sein, möglichst alle Kernelemente erhalten bleiben.

Zwei Jahre lang prüfte die Stadt die Umnutzung. Dann musste ein Bebauungsplan her, denn baurechtlich existierte der Bunker überhaupt nicht. Vier Jahre lang dauerte das alles – auch, weil ein Nachbar Widerspruch einlegte. Das Verwaltungsgericht klärte.

„Das Projekt finde ich weiterhin sensationell. Aber das Verfahren mit all den Ämtern dauerte einfach zu lang.“

Roetzer würde den Bunker aus heutiger Sicht nicht mehr kaufen.

Auf immer neue Probleme mussten die Architekten reagieren: Die Stadt wollte das charakteristische Zelt Dach (das den Bunker im Krieg als Wohnhaus tarnen sollte) erhalten und verbot lichtspendende Öffnungen darin. Um dennoch vier Geschosse für Wohnungen nutzen zu können, planten die Architekten, das Dach abzunehmen und ein Geschoss aufzubauen, darauf soll das Zelt Dach dann wieder aufgesetzt werden.

Die Stadt forderte, dass der öffentliche Weinlehrpfad weiter zugänglich bleibt. Also vereinbarten die Architekten einen Fuß- und Radweg am Rande des Grundstücks. Das Umweltamt verwies auf die notwendige Schutzzone zwischen Wohnraum und Weinanbau. Spritzen Winzer die Reben, könnte der Wind das Mittel zu den Bewohnern wehen. Also verhandelten die Architekten zwei Jahre lang mit den umliegenden Weinbauern, um ihnen schließlich die Flurstücke abzukaufen und die Zone einhalten zu können.

Gebaut, um Hunderte Jahre zu überdauern, hat eine Dekade Stillstand dem Bunker nichts anhaben können. An einigen Stellen ist der Beton oberflächlich abgeplatzt – aber was macht das schon bei meterdicken Wänden. Aus heutiger Sicht würde sich Roetzer den Kauf nicht mehr antun. „Das Projekt finde ich sensationell. Aber das Verfahren mit all den Ämtern dauerte einfach zu lang.“

Seit Kurzem ist alles da. Der Bebauungsplan, die rechtswirksame Baugenehmigung, die Gutachten, der Durchführungsvertrag mit der Stadt, die Werkplanung, Pläne für Heizung, Lüftung, Sanitär. Fünf luxuriöse Apartments auf 657 Quadratmetern und vier Stockwerken sollen entstehen. Auf den Visualisierungen des Innenraums erinnert wenig an die Bunkerhöhle. Tageslicht fällt großzügig durch Balkon- und Dachterrasse. Vom Balkon blicken die Besitzer auf den Neckar und die hauseigenen Reben. Die Fenster liegen so tief in den meterdicken Betonwänden, dass man auf den Sims liegen könnte. Den „Bunker-Flair“ will Roetzer auch an anderer Stelle erhalten. Vielleicht könnten einige der Stahltüren bleiben oder kleinere Maleien an den Wänden, sagt er.

Doch statt diese Ideen nun Wirklichkeit werden zu lassen, haben die Architekten nach 13 Jahren entschieden, den Bunker, wie er ist samt Planung und Weinbergstück, zu verkaufen. „Verliebt sind wir noch immer. Aber wir haben uns dahingehend verändert, dass wir Objekte nur noch projektentwickelt verkaufen. Wir haben nicht mehr die Leute für den Umbau“, sagt Roetzer. Eine Anzeige ist bereits auf einem Online-Immobilienportal geschaltet. Verkaufspreis: 1,85 Millionen Euro. Er könnte aber auch das alte Schild wieder in den Weinberg stellen.