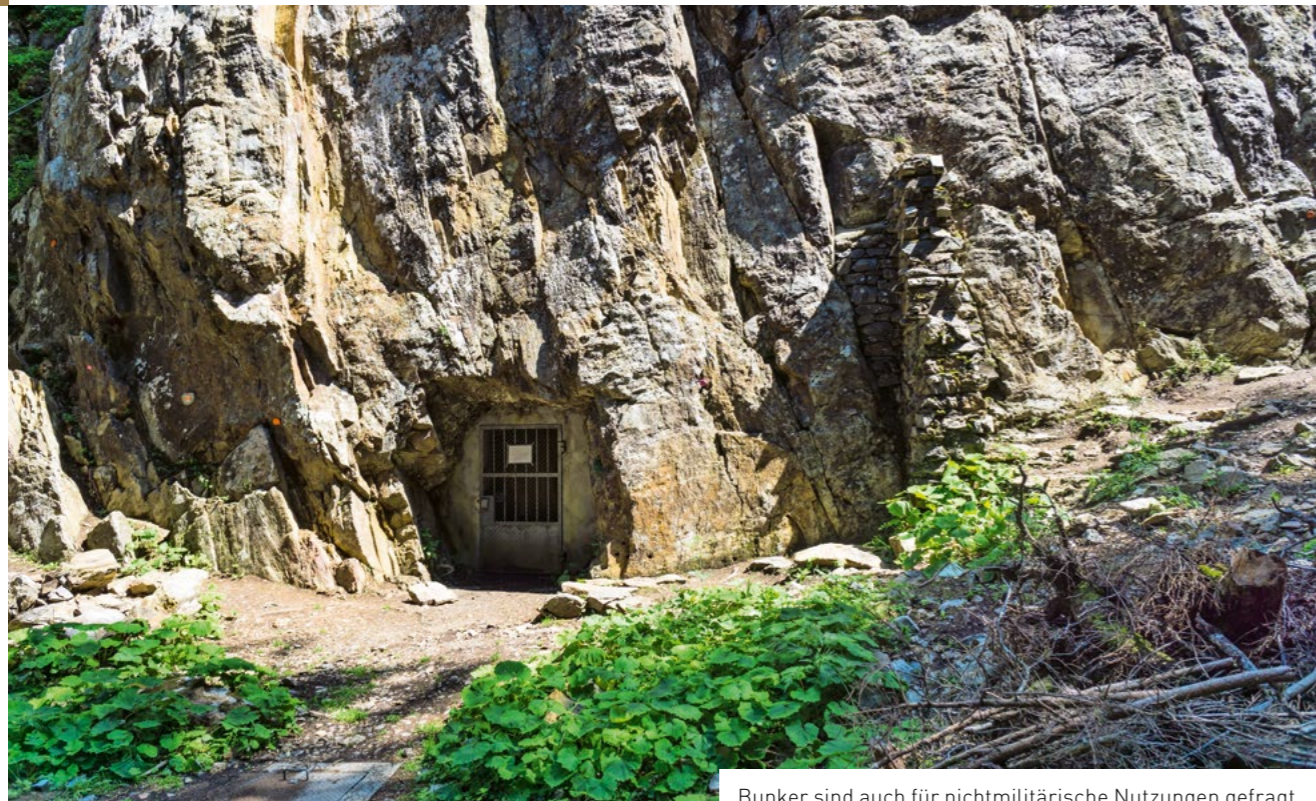


Das Comeback der Bunker

Spezialimmobilien – Seit Jahren verkauft die Armasuisse frühere Militäranlagen an Privatleute, die sie als Warenlager, zum Pilzezüchten oder als Standort für IT-Anlagen und Grossrechner nutzen. Jetzt stossen Bunker auch als Wohnstätte auf Interesse.

Von Susanne Osadnik – Fotos: Geartooth/Depositphotos.com; La Claustra, zVg



Bunker sind auch für nichtmilitärische Nutzungen gefragt ...

«Moder liegt in der Luft, feiner Niesel oszilliert im fahlen Licht. Jeder Schritt hallt aus dem Innern der Tunnelröhre zurück, wie wenn im feucht-nassen Gestein noch das Schnaufen, Rotzen, Scheppern der Soldaten gespeichert wäre, die zu Aktivdienstzeiten diese Katabomben bewohnt haben...» – es mutet schon etwas seltsam an, wenn ein Hotel auf diese Weise online um Gäste wirbt. Aber dieses Hotel ist auch alles andere als gewöhnlich.

Das Seminar-Erlebnishotel La Claustra liegt 2.050 Meter hoch in den Schweizer Alpen, im Herzen des St.-Gotthard-Gebiets und bietet überwiegend – nichts. Jedenfalls nichts, was andernorts als Selbstverständlichkeit vorausgesetzt

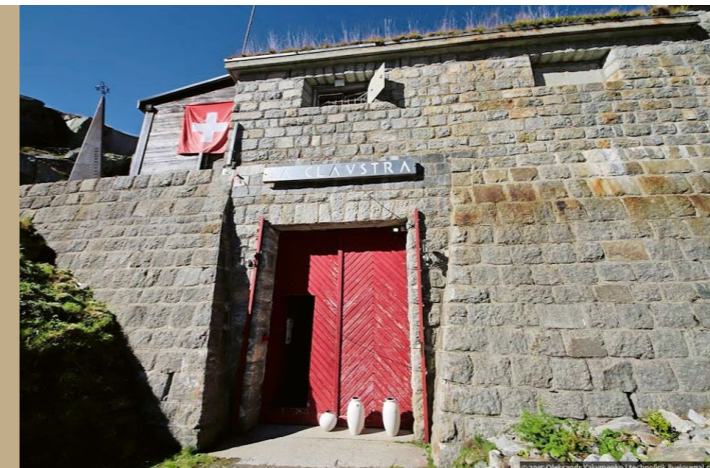
wird: etwa eine Toilette im Zimmer. Es gibt keinen Handyempfang und auch Radios oder Fernsehgeräte können die selbst gewählte multimediale Auszeit nicht stören – wer hierher kommt, sucht Zeit zum Besinnen, zum Austausch mit anderen ohne Ablenkung.

Kurzurlaub in der Bunkeranlage

Sind die Gäste nicht doch ein bisschen verrückt, wenn sie mehrere Hundert Franken für ein Hotelzimmer mit der spartanischen Ausstattung einer Jugendherberge bezahlen? Und das Ganze auch noch ohne Tageslicht? In Zeiten, in denen immer mehr Menschen auf der Suche nach dem Aussergewöhnlichen

sind, erscheint der Kurzurlaub in einer Bunkeranlage nur als die logische Fortsetzung von Urlauben in einem Eispalast in Nordnorwegen oder in einem Baumhaus in Costa Rica.

In der Schweiz indes erwärmen sich auch immer mehr Privatleute dafür, Bunker- und Verteidigungsanlagen zu kaufen. Seit Jahren veräussert das Bundesamt für Rüstung, Armasuisse, brach liegende Bunker an private Käufer. Mal werden die alten Verteidigungsbauten genutzt, um empfindliche Nahrungsmittel oder Wein konstant kühl zu lagern – oder um Pilze zu züchten und Käse reifen zu lassen. Mal geht es um einen sicheren und von äusseren Einflüssen unabhängigen Standort für störungsan-



...u.a. als Standort für ein Hotel wie das La Claustra

fällige IT-Anlagen und Grossrechner. Aus diesem Grund wirbt auch die Helvetic Segura AG als Anbieterin von Sicherheitsdienstleistungen damit, dass sich ihre gesamte Rechenzentrumsinfrastruktur tief in den Schweizer Bergen befindet – «in einem auf höchstem Sicherheitsniveau errichteten ehemaligen Kommunikationsbunker der Schweizer Armee». Denn ein «modernes Rechenzentrum muss vor sämtlichen Elementarrisiken wie Wasser- oder Sturmschäden, Blitzschlag, Erdbeben bis hin zu elektromagnetischen Störungen wie Sonnenstürmen geschützt sein», heisst es bei Helvetic Segura.

Zunehmende Angst vor einer Eskalation des Ukrainekriegs

Was das Unternehmen in seiner Aufzählung nicht erwähnt, ist eine potenzielle Bedrohung, die unmittelbar mit der Möglichkeit ziviler Nutzung alter Verteidigungsanlagen einhergeht: Krieg in Europa. Noch in den 90er-Jahren galt die Schweiz mit rund 13.000 solcher Anlagen als eines der verteidigungsstärksten Länder der Welt – in Relation zu seiner Einwohnerzahl. Infolge globaler Entspannungspolitik seit dem Ende des Kalten Krieges verabschiedete sich aber auch die politisch stets neutrale Schweiz von ihren meisten unterirdischen Armeeanlagen, deren Unterhaltskosten Jahr für Jahr mit hohen Beiträgen zu Buche schlagen. Wozu Militäranlagen mit viel Staatsgeld unterhalten, wenn eine Bedrohungslage faktisch nicht mehr gegeben ist?

Bis zum 24. Februar 2022 sah man das in den meisten europäischen Ländern ebenso. Seit Russland in die Ukraine einmarschiert ist, hat sich die Sichtweise verändert – nicht nur auf höchster politischer Ebene. Auch die Zivilbevölkerung bewertet ihre eigene Sicherheit anders als noch vor einem Jahr. «Die Leute haben Angst, dass alles um sie herum zerstört werden könnte», beobachtet Pascal Brühlhart, CEO des Immobilienberatungs- und Dienstleistungsunternehmens Brühlhart & Partners SA. «Sie sehen seit Monaten im Fernsehen, wie ganze Städte in Trümmern liegen und die Menschen vor Ort alles verlieren, was ihnen lieb und teuer ist. Aber auch persönliche Dokumente, Wertpapiere, Versicherungsunterlagen oder Schmuck – alles kann in wenigen Minuten vernichtet werden.»

Brühlhart & Partners bewertet Immobilien, analysiert Märkte und bringt Käufer und Verkäufer sowohl innerhalb der Schweiz als auch grenzüberschreitend zusammen. In jüngster Zeit macht das Immobilienberatungsunternehmen eine neue Zielgruppe bei den Käufern aus: wohlhabende Schweizer, die neben ihrem überirdischen Wohneigentum auch eine zusätzliche unterirdische Unterkunft zum Kauf oder zur Miete suchen. «Das ist die Reaktion auf die aktuelle Situation in der Ukraine und die Sorge vor weiterer Eskalation und die Ausweitung des Krieges auf andere Länder, möglicherweise auch auf die Schweiz», sagt Brühlhart. «Da will man sich und seine Familie in Sicherheit wissen; gleichzeitig aber auch autonom über Strom, Wasser und Frischluft verfügen,

wenn die überirdische Infrastruktur zusammengebrochen ist.»

Daraus resultiert laut Brühlhart der verstärkte Kundenwunsch beispielsweise nach Wohnungen in einem Bunker, in denen man gut zwei Jahre abgeschottet von der Welt überleben kann. Neben entsprechenden Nahrungsmittelreserven sowie Medikamenten darf es auch ansonsten an nichts mangeln – auch bei der Einrichtung nicht: Weder Schreibtisch noch Lieblingssessel oder Teppich unter dem Esstisch sollen fehlen.

Die Sicherheit hat ihren Preis

Alles machbar, weiss Pascal Brühlhart: «Es ist überhaupt kein Problem, eine komplette Wohnungseinrichtung in die Bunker zu transportieren. Das funktioniert ganz einfach per Lastenaufzug.» Der ist in den Bunkern ohnehin vorhanden, weil vormals ja auch die Unterbringung und Verpflegung der Soldaten gewährleistet sein musste. Das ist auch der Grund, warum die unterirdischen Herbergen in aller Regel mit Duschanlagen und Küchen ausgestattet sind. Wirklich günstiger wird es dadurch allerdings nicht. Individuelle Sicherheit hat ihren Preis. Zwischen fünf und zwanzig Millionen Franken kosten Bunkeranlagen – je nach Grösse, Ausstattung und Lage. Immobilienprofis rechnen bei der Bewertung solcher Spezialimmobilien mit dem Doppelten des Kaufpreises einer «normalen» Immobilie, oder auch mehr.

Das liegt nicht zuletzt daran, dass für die modernen Bunkeranlagen rund um die Uhr Wartungspersonal zur Verfü-

NACHRICHT

Bergregionen

Communities bilden!

Viele Schweizer Bergdestinationen stehen vor der Herausforderung, ihre Gemeinden ganzjährig zu beleben. Das Community Building sei ein Ansatz, dieser Problematik entgegenzuwirken, denn Communitys, sprich Netzwerke von Einheimischen, «Zweitheimischen», Gästen, Arbeitnehmenden und Arbeitgebenden, könnten die Attraktivität der Destination und die Verbundenheit der Bevölkerung steigern, ist man beim Immobilienentwickler Andermatt Swiss Alps (ASA), der in Andermatt sehr erfolgreich eine Ganzjahresdestination entwickelt, überzeugt. ASA hat bereits Erfahrung mit Kooperationen: Seit 2009 entsteht Andermatt Reuss mit Apartmenthäusern, Hotels und Chalets; zur Andermatt-Swiss-Alps-Gruppe gehören die Hotels The Chedi Andermatt und Radisson Blu Reussen, ein 18-Loch-, Par-72-Championship-Golfplatz und die Andermatt-Konzerthalle. Mit der Andermatt-Sedrun Sport AG und deren Mehrheitsaktionär Vail Resorts, Inc., besteht eine enge Partnerschaft für die Entwicklung der Destination. Aktuell ist das Community Building allerdings noch wenig erforscht. Um dies zu ändern, kooperiert Andermatt Swiss Alps mit Bregaglia Engadin Turismo und der Fachhochschule Graubünden: Für die Entwicklung nachhaltiger Communities in Bergregionen soll bis Ende 2025 ein praxisorientierter Leitfaden erarbeitet werden. Ziel ist, eine lebendige Community – auch ausserhalb der Skisaison – zu fördern. Mit dem Praxisprojekt, das von Innotour mitfinanziert wird, soll in den Pilotregionen Andermatt und Bergell untersucht werden, wie Communities in Bergregionen gezielt aufgebaut und entwickelt werden können. Andermatt Swiss Alps und Bregaglia Engadin Turismo vertreten die Pilotregionen. Die beiden Tourismusdestinationen sollen in den nächsten drei Jahren unter Begleitung der Fachhochschule Graubünden eine entsprechende Strategie erarbeiten. (bw)



«Es ist überhaupt kein Problem, eine komplette Wohnungseinrichtung in die Bunker zu transportieren.»

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners SA

gung steht, das darüber wacht, dass Stromzufuhr, Wasserversorgung sowie Belüftung auch funktionieren und niemand Unbefugtes sich Zutritt verschaffen kann. In jüngster Zeit werden immer mehr solcher grosser Anlagen parzelliert und in kleineren Einheiten vermietet. Wie Pascal Brühlhart berichtet, sind Anmietungen schon für 300 bis 800 Franken pro Quadratmeter und Jahr möglich.

Hohe Hürden – und ein eher knappes Angebot

Fraglich ist allerdings, wie häufig potenzielle Mieter oder auch Käufer überhaupt fündig werden. Denn Armasuisse Immobilien, das für das Management von 24.000 Hektaren Land sowie 7.000 Gebäuden und Anlagen zuständige Kompetenzzentrum des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), verkauft jährlich nur rund 20 solcher Objekte an Privatleute.

Die geringe Anzahl beruht auf dem Umstand, dass der Grossteil der militärischen Immobilien «aufgrund ihrer früheren Verwendung nicht in einer Wohn-, Gewerbe- oder Industriezone (Bauzone)» liegt. Für die zivile Nachnutzung und den Verkauf ist jedoch die Zonenkonformität zwingend erforderlich. Dasselbe gilt auch für Vermietungen, die nur in Ausnahmefällen genehmigt werden.

Sogenannte marktfähige Immobilien, die zum Verkauf stehen, sind laut Armasuisse für gewöhnlich auf der Internetseite des Bundesamtes auf dem Immo-

bilienportal Homegate ausgeschrieben. Aktuell ist dort aber nicht ein einziges Objekt zu finden. Aus Sicht von Armasuisse-Sprecher Kaj-Gunnar Sievert könnte dies unter anderem daran liegen, dass auch die Armee angesichts der aktuellen Lage umdenkt.

Geänderte Prioritäten

«Möglicherweise wird jetzt die eine oder andere stillgelegte Anlage, die eigentlich verkauft werden sollte, erst einmal im Bestand gehalten, weil man nicht sicher ist, ob sie nicht doch noch benötigt wird», erklärt der Armasuisse-Sprecher. «Das Ganze muss man in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Schweizer Armee sehen.» Der Krieg in der Ukraine hat auch die Schweiz dazu bewogen, mehr Geld für die Landesverteidigung zur Verfügung zu stellen. Im Zuge dessen könnten auch lange nicht mehr genutzte Verteidigungsanlagen reaktiviert werden – und damit als private Kaufobjekte entfallen.

Die meisten Schweizer und Schweizerinnen werden wohl ohnehin nicht in den Genuss eines unterirdischen Bunkers kommen. Ist vielleicht auch gar nicht nötig. Immerhin verfügt fast jedes Privathaus, das ab den frühen 60er-Jahren errichtet wurde, über einen unterirdischen Schutzraum, der über mehrstöckige Feldbetten, eine Trockentoilette sowie ein Ventilationsaggregat verfügen muss. So schreibt es der Gesetzgeber vor. Inzwischen kommt das Land auf die stattliche Anzahl von mehr als neun Millionen Schutzplätzen – das ist weitaus mehr, als die Schweiz Einwohner zählt. 🏠