



Bild: Martin Kalle/One der Geschichte e.V./2017

Kilometerlang nichts als Bettenburgen. Zehntausende hätten sich hier erholen sollen. Hier der Zustand 2017, ein Grossteil der Gebäude ist bereits renoviert.

## Nazibau in Prora

# Der Koloss von Rügen

Ein Gebäuderiegel von 4,7 Kilometern Länge hätte zur Nazizeit eine gigantische Ferienanlage beherbergen sollen. Lange herrschte Ratslosigkeit, was mit dem Koloss angefangen werden soll. Inzwischen sind die Ruinen zu einem Investitionsparadies geworden.

Von Alexandra von Ascheraden

**P**rorora, der «Koloss von Rügen» ist nicht mehr braungrau sondern leuchtet Weiss. Die NZZ nannte ihn einmal «Hitlers Holiday-Inn», den gigantischen Gebäuderiegel, der sich 4,7 Kilometer entlang der Küstenlinie in der Nähe des Ostseebades Binz zieht. Prora ist der mit Abstand gewaltigste Bau aus der Nazizeit, der über das Stadium der gigantomanischen Pläne und Architekturmodelle hinaus gekommen ist.

Der Leiter der Deutschen Arbeitsfront Robert Ley war auch für das Kraft-durch-Freude-Programm (KdF) zuständig gewesen, welches die «Leistungskraft» der deut-

schen Bevölkerung mit durchstrukturierten Freizeitangeboten, Sport und für jeden erschwingliche Urlaube stärken sollte. Bei einer Arbeitstagung der Architekten verkündet er das Ziel, eigene KdF-Seebäder zu schaffen. Prora sollte das «Gewaltigste und Grösste von allem bisher Dagewesenen» werden.

### Neun Baufirmen bauen

Fertiggestellt wurde der Koloss aber nie. Die Baufirmen begannen 1937 mit den Rodungsarbeiten und den Fundamenten. Alle Gebäude sind unterkellert, so dass so nahe an der Küste erst einmal aufwendig das

Grundwasser abgesenkt werden musste. Erst 1938 begann der Hochbau. Eine eigene Feldbahn sorgte für die Verteilung der Materialien auf der gigantischen Baustelle. Neun Baufirmen waren zeitgleich vor Ort tätig, von diesen bauten acht die Bettenhäuser, die neunte errichtete die Kaianlage.

Bereits 1939 wurden die Bauarbeiter allesamt zu kriegswichtigeren Aufgaben abkommandiert. Und das obwohl der kolossale Bettenriegel von Anfang an extra so ausgelegt war, dass man ihn auch als Kriegslazarett hätte nutzen können. Stellenweise wurden während des Krieges durch Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene

rohbaufertige Abschnitte weiter ausgebaut, so dass sie teilweise verwendungsfähig waren. Später quartierte man hier Menschen ein, deren Zuhause den Bomben zum Opfer gefallen war.

### Fünf Mammut-Seebäder

Nach den Plänen der Nazis hätte es nicht nur eines dieser Mammut-Ostseebäder geben sollen, sondern gleich fünf. Jeweils 20 000 Menschen aufs Mal hätten sich im KdF-Programm des Dritten Reiches für je eine Woche in der Meeresbrise erholen sollen. Anfangs sollten zwei dieser Bäder an der Nordsee entstehen. Nur fiel den Planern bald auf, dass die Urlauber es vermutlich nicht geschätzt hätten, nach jedem Bad sechs Stunden warten zu müssen, bevor das Meer zurückkam.

Also plante man um: Alle fünf Bäder sollten an der Ostsee zu stehen kommen, zwischen Timmendorfer Strand und Danzig sowie der Kurischen Nehrung. 14 Millionen Menschen hätten hier jedes Jahr Ferien machen können. Für nur zwei Reichsmark pro Tag, was damals etwa dem Preis von zwei Mass Bier entsprach. Da in Danzig die Bedenken bezüglich der über die

Bild: Archiv Dokumentationszentrum Prora



Blick auf die südlichen vier Blöcke vom Dach der südlichen Empfangshalle aus. Zustand im Jahr 1940.

Einwohner hereinflutenden Heerscharen an Urlaubern zu gross waren, baute man den ersten Riegel-Koloss eben in dieser dünner besiedelten Gegend. Sogar im Winter hätten die Urlauber mit Eisenbahn und Schiffen an den eigenen Anlegesteg herangeschafft werden sollen. Es wurden eigens beheizte offene Liegehallen eingerichtet, in denen man in Wolldecken eingekuschelt auch in der kalten Jahreszeit die gesunde Seeluft hätte atmen können. Jeder Block hätte über zwei davon verfügt.

### 500 Meter lange Trakte

Architekt Clemens Klotz plante im Pilotprojekt acht sechsstöckige Bettenhäuser in je einen halben Kilometer langen Trakten. Allesamt waren mit langen Gängen miteinander verbunden. Die Fenster der bescheidenen Zimmer waren ausnahmslos auf die Ostsee gerichtet. Dazu sollte eine Festhalle kommen. Fünf dieser Häuser stehen noch.

Zu DDR-Zeiten wurde das Gelände erst von den Sowjets genutzt. Diese nutzen die bestehende Anlage, demontierten Teile von Gebäuden zur Baustoffgewinnung und verschifften das Material in die Sowjetunion. Den südlichsten Block der Anlage sprengten sie, wohl um das verbaute Material anderweitig zu verwenden. Die beiden nördlichen wurden ebenfalls in Teilen gesprengt. Später führte die Nationale Volksarmee (NVA) dort zu Ausbildungszwecken weitere Sprengübungen durch.

Bis 1949 waren hier unter anderem teilweise auch Flüchtlinge aus den Ostgebieten des Deutschen Reiches sowie Ausgebombte untergebracht. Später wurde das Gelände von der NVA übernommen. Es

blieb somit über Jahrzehnte militärisches Sperrgebiet. Nach der Wende wurde der Koloss erst einmal von der Bundeswehr übernommen und ging dann in Bundesvermögen über. Die Bundeswehr zog aber bereits nach zwei Jahren wieder ab, da sie nicht recht wusste, was damit anzufangen ist. Die Anlage lag damit brach.

Man hatte direkt nach der Wende trotz der historischen Bedeutung des Megabaus sogar über einen Abriss der maroden Gebäude nachgedacht, das aber unter anderem aus Kostengründen verworfen. Dann geschah jahrelang nichts. Die Bauten, grösstenteils ohne intakte Fenster und Türen, verrotteten und korrodierten in der salzig-feuchten Luft vor sich hin. Eine Disco zog in den ehemaligen Theatersaal, Künstler mieteten sich ein, es gab temporäre Nutzungen. In den Erhalt investiert wurde zunächst nicht. Ab 2004 kauften die Blöcke unterschiedliche Investoren.

### Ruine wird zu Renditeobjekt

Das hat sich grundlegend geändert. Was die Investoren einst für wenig Geld erworben hatten, ist längst zum Renditeobjekt geworden. Heute sieht nur noch ein einziger der fünf Blöcke etwa so aus, wie ihn die Nazis hinterlassen haben. Man erkennt an ihm noch Bauhaus-Anklänge in der Architektur, die dem Adolf Hitler dem Vernehmen nach nicht gefallen haben sollen. Er war nie in Prora gewesen und kannte nur Pläne und Modelle.

Abgesehen von einer Jugendherberge und einem Dokumentationszentrum ist der kilometerlange Rest des über Jahrzehnte vor sich hin bröckelnden Riegels längst eine Investitionsoase. Da dem Bund, dem



Blick auf «Hitlers Holiday Inn» auf Rügen: Die weissen Bereiche sind bereits renoviert worden.



Trotz Denkmalschutz wurden den Investoren zuliebe viele Veränderungen des Baukörpers genehmigt, darunter Balkone und die Erweiterung der Fensteröffnungen bis zum Boden.

die Gebäude gehörten, Ideen für eine Nutzung fehlten, verkaufte er die maroden Blöcke an Investoren. Für Block I und II zahlte ein Investor damals 455 000 Euro – das wäre heute gerade genug für eine der sanierten Wohnungen. Nachdem er die Genehmigung für die Sanierung gesichert hatte, verkaufte er Block I für 2,75 Millionen Euro weiter, so der Tagesspiegel.

Ein Fünfsternehotel ist bereits eingezogen, der Rest wird zu Apartments umgebaut und Stück für Stück verkauft. Der Riegel steht seit 1994 unter Denkmalschutz, da die historische Bedeutung unbestreitbar ist. Dieser wurde aber schwer aufgeweicht: Um Investoren zu begeistern, hat man ihnen erstaunlich viel erlaubt. Die ehemals über hunderte Meter immer gleichen, monotonen Fensterreihen sind heute durch zahlreiche Balkone unterbrochen. Die Fensteröffnungen durften bis zum Boden erweitert werden. Zudem wurde

alles strahlend weiss gestrichen. Einer der Investoren hatte alte Pläne ausgegraben, die die Idee von Balkonen bereits erwogen hatten. Gebaut wurden sie, wohl aus Kostengründen, allerdings nicht. Findig liess er an einem Stück Wand probeweise ein Exemplar anbauen und die Denkmalschützer nickten das schliesslich ab. Hauptsache es ging mit der Riesenruine vorwärts, da waren die hehren Prinzipien des Denkmalschutzes plötzlich recht dehnbar.

Die kasernenartige Anmutung der einst graubraunen Häuser ist derjenigen von Wohnanlagen für gut Betuchte gewichen. Selbst Dachterrassen wurden genehmigt. Die Quadratmeterpreise für die Apartments mit unverbaubarem Meerblick bewegen sich zwischen anfangs 3000 und heute eher 7000 und 10000 Euro, berichten andere Medien.

Zudem konnten die Investoren durch ausreichend Druck erreichen, dass die zu-

ständige Gemeinde deutlich mehr Ferienwohnungen zulies. Sie hatte lange auf einen höheren Anteil an Dauerwohnungen bestanden, um einer Geisterstadt ausserhalb der Saison entgegenzuwirken.

### Goldgräberstimmung

Finanziell attraktiv wird das Ganze für vermögende Wohnungskäufer durch eine Eigenheit des deutschen Steuerrechts nach dem grosse Teile der Investitionen in ein denkmalgeschütztes Gebäude steuerlich abgeschrieben werden können. Das können bis zu siebenzig Prozent des Kaufpreises sein. So sieht der Quadratmeterpreis gleich deutlich weniger furchterregend aus. Kein Wunder kam Goldgräberstimmung auf in Zeiten der Niedrigzinsen mit Mangel an lohnenden Renditeobjekten.

Der deutsche Steuerzahler finanziert das Ganze ungefragt grosszügig mit. Lokale Politiker haben darum gekämpft, auch Sozialwohnungen für Ortsansässige möglich zu machen. Dafür waren die Investoren aber nicht zu gewinnen. Es gibt nun doch einige sozial verträgliche Mietwohnungen und welche, die für altersgerechtes Wohnen ausgelegt sind im Block IV. Denn auch die Investoren haben mittlerweile verstanden, dass die Riesenanlage sonst im Winter gähnend leer zu sein droht. Und wie sollen sich je attraktive Läden und Restaurants dauerhaft halten können, wenn sie hohe Mieten bezahlen müssen und nur im Sommer ausreichend Kundschaft haben?

### Investor ging Konkurs

Bei allen Gewinnaussichten – ganz reibungslos verläuft das Ganze nicht. Block I, der laut den Plakaten des Investors zur «Wohlfühl-Oase» werden sollte, musste kurz vor der Fertigstellung Konkurs anmelden. Etwa neunzig Prozent der Wohnungen waren bereits fertig gebaut und auch verkauft. Trotzdem ging ihm 2018 noch auf der Zielgeraden der Schnauf aus. Was lief da schief? Offiziell wurde ein Bankkredit nicht verlängert und die Wohnungskäufer schuldeten die letzte Tranche des Kaufpreises erst nach Fertigstellung. Der Tagesspiegel schreibt, es sei wohl, wie so oft bei Sanierungen, alles immer teurer geworden.

Der Beton der offenen Liegehäuser zwischen den Gebäudeteilen war über die Jahrzehnte, in denen der salzige Ostseewind ungehindert durch sie hindurch piff, vollkommen hinüber. Sie seien erst in den 1950er- und 1960er-Jahren schrittweise mit einer Fassade geschlossen worden. In ihnen hätten die Wintergäste nach den KdF-Plänen gut beheizt die Frischluft geniessen sollen. Fenster waren zu NS-Zeiten also nie vorgesehen. Hinzu kam, dass die Fens-

ter, die zum Zeitpunkt der Wende bereits in schlechtem Zustand waren, über viele Jahre nicht ersetzt wurden, so dass Feuchtigkeit eindringen konnte.

Zudem sei die Sanierung der maroden Aufgänge überall zur gleichen Zeit begonnen worden, statt erst einmal bei einem Erfahrungswerte zu sammeln. Nach dem Bericht des Tagesspiegels war man beim Block I anfangs von 45 Millionen Baukosten ausgegangen und hatte ein Verkaufsvolumen von 100 Millionen Euro erwartet. Zuletzt hätten die realen Sanierungskosten bereits bei 80 Millionen Euro gelegen. Da wurde die Luft offenbar zu dünn.

### Sanierung mangelhaft

Heute sind auch diese Wohnungen fertiggestellt. Die Makler, die den Verkauf übernahmen, hatten laut dem Bericht anfangs so einiges an Baumängeln beklagt. So seien teilweise die Treppen zu den Dachterrassen nicht im Estrich verankert, sondern einfach ins Parkett des Fussbodens geschraubt worden. Darüber hinaus bemängelten die Makler wiederkehrende Rostmarken an den Wänden – ein Zeichen dafür, dass die Stahlbetonskelette nicht richtig saniert worden sind. Das dürfte ohnehin ein grosses Sorgenkind der Sanierungen gewesen sein.

Am unsanierten letzten Gebäudeteil erkennt man an den bröckelnden Säulen teilweise gut, wie dünn die Betonschicht um die Armierungseisen ist. Es fehlte damals vermutlich sowohl die Erfahrung mit dem noch relativ neuen Stahlbetonskelettbau als auch schlicht das Material, da Stahl als kriegsrelevantes Material knapp war. Deshalb wurde, wie der Zahn der Zeit dort freigelegt hat, anders als ursprünglich geplant, nur jede zweite Säule überhaupt in Stahlbetonskelettbauweise ausgeführt, die anderen wurden einfach aus Ziegel aufgemauert, der in der Mangelwirtschaft der Vorkriegszeit vermutlich einfacher zu beschaffen war. Die Bauweise an sich war für die damalige Zeit hochmodern. Denn die Bauten kamen ohne tragende Wände aus.

Die Blöcke I, II, III und IV, seit 2004 nacheinander zu geringen Preisen an private Investoren verkauft, wurden ab 2012 renoviert, der Grossteil ist inzwischen bereits fertig saniert und bezogen. Wer noch eine Ahnung erhaschen will, wie der Koloss zu Bauzeiten aussah, bevor er zu strahlend weissen Luxusobjekten umgebaut wird, muss sich beeilen. Block V wurde erst 2018 verkauft. Die Arbeiten zu seiner Sanierung starteten im Jahr 2022. Dort soll auch das Dokumentationszentrum irgendwann seinen endgültigen Sitz bekommen. ■



Auf der Plattform links hätte ein verglaster Speisesaal mit Meerblick entstehen sollen.



In den Jahren nach der Wende gab es Zwischennutzungen. Hier die letzten Spuren einer Disco.



In der Empfangshalle hätten täglich bis zu 1400 Gäste ankommen sollen. Zu DDR-Zeiten wurden Eingänge und Fenster der Säulenhalle zugemauert, damit sie als Sporthalle verwendet werden konnte. Nach der Wende wurde eine Skaterhalle daraus. Seit den 1990er-Jahren verfällt sie.



Die Kaianlage sollte bis zu 800 Meter lange Landungsbrücken erhalten, damit die KdF-Schiffe trotz der flachen Ostsee anlegen können. Sie wurden nie fertiggestellt. Die unfertige Anlage ist original erhalten. Pläne, daraus einen Jachthafen zu machen, wurden von der Gemeinde 2019 abgelehnt.