

# IMMOBILIEN ZEITUNG

PROJEKTE | 09.05.2013

PRORA AUF RÜGEN

## Nach 73 Jahren fahren bald wieder Möbelwagen vor

VON GERDA GERICKE

**Als viereinhalb Kilometer langer Betonriegel zieht sich das nie fertiggestellte "Kraft durch Freude"-Bad in Prora auf Rügen den Ostseestrand entlang. Wechselnde Eigentümer tun sich mit der Investitionsruine schwer. Doch seit diesem Frühjahr stehen einsame kleine Gerüste an den Blöcken I und II, eröffneten Musterwohnungen. Zwei Entwickler wagen den Anfang auf dem mühsamen Weg vom nationalsozialistischen Größenwahn zum modernen Seebad mit Eigentumswohnungen und Hotels. Im Herbst sollen zum ersten Mal nach 73 Jahren Möbelwagen vorfahren.**

"Butter bei die Fische" legte als erstes die kleine Gesellschaft Prora Haus Wismar GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin-Moabit. Hinter dem Verwaltungsnamen stecken die Berliner Kaufleute Michael Jacobi und Axel Bering. Ihr Ziel: bis Ende kommenden Jahres den heruntergekommenen und öden Block II für 40 Mio. Euro in rund 100 Eigentumswohnungen und ein Hotel verwandelt zu haben. In einem ersten Schritt entstehen jetzt bis Herbst 2013 für 4,5 Mio. Euro 29 Eigentumswohnungen, von denen 20 reserviert oder verkauft sind.



Der Koloss von Rügen ist 4,5 km lang. Zwei Entwickler haben jetzt damit begonnen, die endlosen denkmalgeschützten Räume zu ersten Wohnungen umzubauen.

Bild: Karhausen

Acht Blöcke hat die Nazi-Urlauberorganisation Kraft durch Freude (KDF) an den Ostseestrand gestellt. Gebaut wurde in einer Art Wettbewerb, heißt es in den Geschichtsbüchern. Mitgemacht haben renommierte Baufirmen wie Philipp Holzmann, Siemens-Bauunion, Hochtief, Dyckerhoff & Widmann und Deubau.

1936 Spatenstich, 1939 Baustopp. Der Krieg war wichtiger

Preiswerter Urlaub für 20.000 Menschen gleichzeitig: Diese Aufgabe löste der Kölner Architekt Clemens Klotz mit winzigen Zimmern auf fünf Etagen: 4,75 m lang, 2,50 m breit, Platz für zwei Betten, Tisch, Stühle, Wandschrank, Waschbecken. 1936 war Spatenstich, 1939 nach Beendigung des Rohbaus erfolgte der Baustopp. Material und Arbeitskraft wurden für den gerade begonnenen Zweiten Weltkrieg gebraucht. Später wurde der 1937 auf der Weltausstellung in Paris geadelte unfertige Monumentalbau als Lazarett genutzt, als Flüchtlingsunterkunft, noch später als Kaserne oder soziale Einrichtung.

"Hier, im Erdgeschoss, bin ich in den Kindergarten gegangen", erzählt eine junge Frau lachend bei der Besichtigung der zukünftigen "Meersinfonie". Zusammenklang an der Ostsee werden, frei übersetzt, die zehn Aufgänge von Block II in Zukunft heißen. Das haben Jacobis und Berings Marketingleute bestimmt. Und jeder Abschnitt zwischen den zehn Treppenhäusern kriegt einen ähnlichen, Sommer, Sonne, Urlaub suggerierenden Namen. Das sei gut für die Identifizierung der Bewohner mit ihrem neuen Domizil, meinen die Reklamefritzen. Doch ganz so harmonisch geht die Entwicklung des monumentalen Erbes nicht über die Bühne.

Seit Jahren streiten Politik, Künstler, Historiker und Gebäudeeigentümer über das Wie und Ob des Umgangs mit dem Koloss von Rügen - "Friede den Hütten, Krieg den Palästen"-Parolen und die Aufforderung Spekulanten schön langsam aufzuhängen, schmücken die endlosen graubraunen Wände des Riegels.

Zwei der insgesamt zehn Häuser, "Aurum", was für "Sicherheit und zeitlosen goldgleichen Wert" steht und "Verando", den Ausblick, haben Jacobi und Bering von Ulrich Busch, dem Sohn des berühmten Berliner Arbeiterliedersängers Ernst Busch, gekauft. Den Preis will Jacobi nicht verraten. Bekannt ist nur: Busch zahlte seinerzeit für die Blöcke I und II zusammen 455.000 Euro. Verbürgt ist ebenfalls, dass Block I, zwischenzeitlich mal nach Österreich verkauft, Anfang April vergangenen Jahres bei einer Versteigerung des Berliner Auktionshauses Mark Karhausen für 2,75 Mio. Euro an die Berliner Entwickler

irisgerd ging ("**Bis zu 300 Wohnungen im Koloss von Rügen**", IZ 18/12). Die beiden Chefs, Iris Hegerich und Gerd Grochowiak, wollen bis zu 300 Wohnungen und ebenfalls ein Hotel schaffen.

Bebauungsplan als Grund für die wundersame Preisvermehrung

Die wundersame Preisvermehrung hat einen guten Grund: Die Voreigentümer beider Blöcke haben der Gemeinde Binz in jahrelanger Kleinarbeit einen Bebauungsplan abgerungen. "Und der ist natürlich Gold wert", sagen Grochowiak und Jacobi unisono.



Nicht jedem gefällt die Umwandlung des Nazierbes in Eigentumswohnungen und Hotels. Gefährlicher als ein paar Schmierereien wäre aber, wenn Neonazis das ehemalige KdF-Areal als Aufmarschgelände und Pilgerstätte entdecken würden.

Bild: Gericke

Auch die Gefechte mit den Denkmalschützern sind ausgetragen. In das Baugeschehen im Inneren des Gebäudes mischen sich die Bewahrer des baukulturellen Erbes nicht ein. Und erlauben außerdem am unverbaubaren Meeresblick

Balkone. Der Unterschied zwischen den beiden Entwicklern: irisgerd hat den gesamten halben Kilometer ersteigert; Jacobi nur zwei Aufgänge. Die weiteren Abschnitte von Block II werden im Rahmen der Meersinfonie unter den klingenden Namen Natura, Aurora, Eufora und ähnlichem Reklamekauderwelsch von anderer Seite entwickelt. Der Aufgang "Aqua" ist komplett an einen Privatinvestor verkauft worden.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass drei der zehn Bettenriegel von Block II zu einem Hotel entwickelt werden müssen. Sieben dürfen dem allgemeinen Wohnen dienen. Am weitesten gediehen sind Jacobi und Bering mit Haus "Aurum". Doch auch wenn das Gerüst steht, die Baugenehmigung vorliegt, die ersten Musterwohnungen zum Besuch einladen und sogar schon ein paar Wege und gepflegte Grünflächen dem über Jahrzehnte gewachsenen Unkraut Paroli bieten: "Wer sich die Anlage heute ansieht, braucht noch etwas Fantasie", sagt Jacobi, der die Fassade im Sommer in einem freundlichen Weißton streichen lassen will und im Juni ein kleines Richtfest plant.

Die Wohnungen mit zusammen 2.658 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind zwischen 43 und 100 m<sup>2</sup> groß und kosten von 2.309 bis 3.916 Euro/m<sup>2</sup>. 1.600 Euro/m<sup>2</sup> ihrer Investition zwischen 122.570 und 287.980 Euro können die Erwerber als Denkmalabschreibung dem Fiskus melden. Ein Parkplatz schlägt mit 11.900 Euro zu Buche. Im Juni 2013 will die Entwicklungsgesellschaft Prora Haus Wismar mit dem Verkauf der "Verando"-Wohnungen starten.

Auch nebenan bei irisgerd haben die Bauarbeiter auf dem rund 216.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bereits Hand angelegt. Der Vertrieb begann mit Eröffnung der Musterwohnung am 1. Mai. Auf 30.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche planen die Berliner Entwickler mit dem sprechenden Namen 150 Wohnungen und ein Hotel mit 100 Apartments sowie kleinen Läden, Restaurants und Dienstleistern. Abgerundet wird das Vorhaben durch zwei landseitige Parkdecks mit je 300 Stellplätzen. Die Baugenehmigung für die Wohnungen liegt vor, die Gespräche über das Okay für die Herberge mit Wellness, Pool und Sauna stehen nach Unternehmensangaben kurz bevor. Auch ein Hotelbetreiber hänge an der Angel.

Im Jahr 2004 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) mit dem Verkauf der halbfertigen Nazihinterlassenschaft begonnen. Das führte zunächst zu einer Menge bösem Blut. Historiker warfen dem Bund vor, sich aus der Verantwortung zu stehlen. Mittlerweile sind alle Häuser verkauft. Doch bis auf Jacobi und Bering sowie irisgerd hat keiner der Erwerber einen Bagger bestellt. In einem Gebäudeabschnitt informiert das Prora Zentrum mit Ausstellungen, Rundgängen und Workshops über die NS- und DDR-Vergangenheit und ganz am Ende der langen Kette, in einem Teil von Block V, eröffnete im Juli vor zwei Jahren die längste Jugendherberge der Welt mit 400 Betten.

Zwei Gerüste als Symbol für den Weg in die Normalität

Vielleicht symbolisieren die kleinen einsamen Gerüste an Block I und II aber ja einen kleinen Anfang auf dem Weg zur Normalität. Denn dabei ist sehr viel Fingerspitzengefühl gefragt. Das ehemalige KdF-Bad ist neben dem Reichsparteitagsgebäude in Nürnberg die größte geschlossene architektonische Hinterlassenschaft des "tausendjährigen Reiches". Um zu verhindern, dass der Block zum Aufmarschgelände von Neonazis gerät, musste jeder Käufer erklären, weder der rechtsextremistischen Szene anzugehören noch für diese den Kauf zu tätigen. Nichtig wird die Klausel allerdings, wenn der Block in Eigentumswohnungen umgewandelt ist.

