Projekterläuterung: Entwicklungsfläche „Am Winterquartier“, Rennbahnallee

Das mit 50.865 m² nahezu quadratische Areal am südlichen Ortseingang Hoppegartens grenzt westlich auf ca. 230 m direkt an die Rennbahnallee, wird nördlich von höherem Mischwald und nach Westen von einem Tannenwäldchen begrenzt.

Südlich auf 18 m Breite unmittelbar an die Bundesstraße B 1 reichend war die Fläche bis 1990 Bestandteil des 11,5 ha großen Winterquartiers des DDR-Staatszirkus.

Bereits 1963 begann hier die Errichtung von Ställen, Werkstätten und Unterstellhallen mit einer Proben-Manege als Mittelpunkt. Deren 16eckiger Bau von 35 m Gesamtdurchmesser gliedert sich mit seinen Nebenräumen um einen zentralen Manegen-Zylinder. Für diesen mittleren, zuerst gebauten Teil fanden auch Elemente des Zirkus Barlay Verwendung, der 1967 nach 19 Jahren aus der Berliner Friedrichstraße weichen musste. Nicht zuletzt aufgrund dieser bis 1948 zurückreichenden Historie wurde das Manegengebäude 2012 unter Denkmalschutz gestellt.

Der Entwurf des B-Planes „Am Winterquartier“ berücksichtigt Sanierung und künftige Nutzung der erhaltenswürdigen Zirkusbauten daher als wichtigsten Bestandteil, der sich die Aufteilung des Gesamtareals unterordnet:

Im südlichen Teil des Plangebietes, gut direkt von der B 1 aus erreichbar, sollen Manege und mit ihr verbundene Stallgebäude künftig den Kern des gewerblich genutzten Teils der Gesamtfläche bilden, nach Westen hin ergänzt durch ein Pflegedienstzentrum für seniorengerechtes Wohnen.

Nördlich, durch den vorgesehenen, nur begrenzt störenden Gewerbe-Riegel gut von der B 1 abgeschirmt, wird Wohnen auf ca 500 bis 700 m² großen Teilflächen mit einer GRZ von 0,25 und bis zu 2,5geschossiger Bauweise geplant.

Lediglich zur erschließenden Rennbahnallee sollen Gewerbebauten mit medizinisch orientierter Nutzung zulässig sein.

Eine Nord-Süd-Verbindung durch die Planfläche will insbesondere zur Anbindung des Wohngebietes an den künftigen Manegen-Komplex dienen. Dessen mit einem großzügigen Spielplatz geplante Gestaltung sieht nach sukzessiver Instandsetzung des Rundbaus eine Nutzung für private und Firmenveranstaltungen vor, die von Seminaren über Seniorentanz und Kunst-Events bis zum „Kriminaltheater“ eine flexible und gut frequentierte Auslastung gewährleisten sollen.

Für angrenzende Stallgebäude wird in Ergänzung ein schrittweiser Ausbau als familienorientiertes Hotel / Hostel erwogen, in dem auch Schulklassen und Reisegruppen kostengünstig Quartier finden können.

Eine „Zirkus-Bäckerei“ könnte mit Café-Betrieb nicht nur als gastronomischer Einstand zur Versorgung von Besuchern, sondern auch von Anliegern als dem Wohngebiet dienen und später zu einem Restaurantbetrieb wachsen.

Dabei will die Ausgestaltung der Gasträume an die Zirkusgeschichte erinnern, angefangen von Barlay, über Busch und Berolina bis Zirkus Aeros. Dem Gedenken an Entstehen und Vergehen des Zentralzirkus und späteren Staatszirkus der DDR wird aus Planungssicht mit einer gastronomischen anstatt rein musealen Nachnutzung noch wirkungsvoller Rechnung getragen. Schließlich soll im Außenbereich um die ehemalige Manege ein nichtstörender Kleintierzoo an der äußersten Südwestecke eingerichtet werden, wobei mit Lage, Größe und Begrenzung auf benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen ist.

Ein Oldtimer-Kinderkarussel soll deshalb auch nur zum ausnahmsweisen Betrieb und als optische Attraktion aufgestellt werden und einige historische Zirkuswagen nur zur nicht-störenden Unterbringung von Hotelgästen hergerichtet werden und die Zirkusfläche äußerlich abrunden.

Um Geschichte der bisherigen und Charakter der künftigen Nutzung in einem möglichst harmonischen, aber nachhaltigen Einklang bringen zu können, ist das Team der Entwickler „Am Winterquartier“ für Hinweise und Ratschläge ehemaliger Zirkusmitarbeiter und Artisten jederzeit dankbar.