

## Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Ziel der Machbarkeitsstudie waren das Ausloten möglicher Umbau- und Sanierungsstrategien, sowie das Aufzeigen einer Entwurfsstrategie mit hinterlegtem Kostenrahmen.

Die Fragestellung war dabei seitens des Bezirksamtes Mitte von Berlin sehr offen formuliert, um keine bisher unberücksichtigten Lösungsansätze bereits im Vorwege auszuschließen.

Aus diesem Denkansatz heraus entstand zunächst ein breit gefächertes Katalog an Möglichkeiten, die im nachfolgenden Prozess diskutiert und abgewogen wurden. Insbesondere galt es hierbei mögliche bauliche Eingriffe auf ihren effektiven Nutzen hin zu untersuchen und nicht zuletzt auch die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit zu klären.

Neben offensichtlichen Aufgaben zur Substanzerhaltung und baulichen Sanierung des Gebäudes, die bereits in einem Bausubstanzgutachten festgehalten wurden, standen hier Fragen des Umbaus und der Nutzbarmachung im Vordergrund der Betrachtungen.

Die hier aufgezeigten Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege bereits hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit diskutiert. Das Ergebnis dieser Abstimmungen ist kein abschließendes. Es zeigt jedoch die im weiteren Prozess verhandelbaren Möglichkeiten und Spielräume auf.

## Zusammenstellung möglicher Eingriffe in die Bausubstanz

Seitens der Denkmalpflege werden bauliche Veränderungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind jedoch im Rahmen weiterer Planungen hinsichtlich der denkmalverträglichen Umsetzbarkeit zu prüfen.

Grundsätzlich sollen alle Maßnahmen die Geschichte des Gebäudes lesbar lassen und behutsam erfolgen.

Insbesondere Frage der Flächenerweiterung durch ein Anbauvorhaben wurde kritisch beleuchtet. Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde Berlin als auch das Landesdenkmalamt Berlin betrachten die Erweiterung des Bärenzingers durch Anbauten kritisch. Nach Auffassung der Denkmalpflege ist die äußere Kubatur des Bärenzingers mit seinem kubischen Erscheinungsbild und dem (annähernd) quadratischen Grundriss zu erhalten. Bauliche Erweiterungen sollten nach Auffassung der Denkmalpflege das städtebauliche Gesamtensemble des Köllnischen Parks mit dem angrenzenden Märkischen Museum nicht beeinträchtigen.

Ein Anbau auf der Nordseite ist aufgrund der untergeordneten Fassade denkbar, dürfe dann aber nur in Tiefe der grabenabschließenden Mauerwerksvorsprünge erfolgen.

Die Schließung der spitzbogenförmigen Ein-/Ausgänge zu den beiden Gehegeflächen wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Nischen sollen allerdings sichtbar bleiben. Eine Flächenbündigkeit ist daher nicht erwünscht. Die Denkmalpflege erklärt, dass das Konzept eines eigenständigen Gebäudes außerhalb des Geheges als eine Art „Besucherzentrum“ (in der Machbarkeitsstudie als Variante A4 gekennzeichnet) durch die Gartendenkmalpflege ausgeschlossen wird.

Weitere Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen, sind Umgestaltungen der Fassaden. Die Schmuckfassade der Südseite des Gebäudes muss dabei in ihrer Gestaltung erhalten und sichtbar bleiben. Das schließt auch ein Verstellen oder Verdecken aus.

Anders verhält es sich mit der Nordfassade des Gebäudes, welche keine Zierelemente aufweist. Daher werden hier weder der Anbau noch die Schaffung zusätzlicher Öffnungen innerhalb der Fassade – u.a. zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges oder zur Verlegung des Eingangs an die Nordseite – ausgeschlossen. Eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle für eine ganzjährige Nutzung wird ebenfalls nicht ausgeschlossen, soweit sie das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt und keine Schäden oder Verluste an der Substanz verursacht.

Eine zur Nutzung der Außenfläche notwendige Absturzsicherung zu den ehemaligen Wassergräben kann hergestellt werden. Ebenso können die Gräben entsprechende Erschließungselemente zur Herstellung der Begehbarkeit erhalten.

Im Inneren des Gebäudes werden ebenfalls zahlreiche Maßnahmen als grundsätzlich genehmigungsfähig betrachtet.

Dies betrifft insbesondere solche, die für die Begehbar- und Nutzbarkeit durch Besucher\*innen – und auch für die barrierefreie Erschließung einzelner Bereiche – notwendig sind.

So kann eine Vergrößerung der Durchgänge im Bereich der schon bestehenden Öffnungen, die für die Bären vorgesehen waren, erfolgen.

Ebenso können die Bodenniveaus angeglichen, ein barrierefreies WC und eine zusätzliche Heizungsanlage eingerichtet werden.

Eine Ertüchtigung der Heuböden für die Nutzung als Lagerflächen ist ebenso denkbar wie der partielle Rückbau für die Vergrößerung der Raumhöhen.

## Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

## Zusammenstellung möglicher Eingriffe in die Bausubstanz

Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle für eine ganzjährige Nutzung möglich (innenliegend, ohne Substanzverlust)

Einbau eines barrierefreien WCs

Einbau einer Heizungsanlage

Treppen o.ä. zur Erschließung der Gräben möglich

Zusätzliche Ein- bzw. Ausgangstür z.B. für Erschließung Anbau und als 2. RW

Zusätzliche Oberlichter im Bereich der Käfige

Anpassung der Bodenniveaus zur Herstellung der Barrierefreiheit

Schließung der Türen für zusätzliche Wandflächen möglich

Absturzsicherung um Gräben

Schaffung eines zweiten Eingangs zur Parkseite

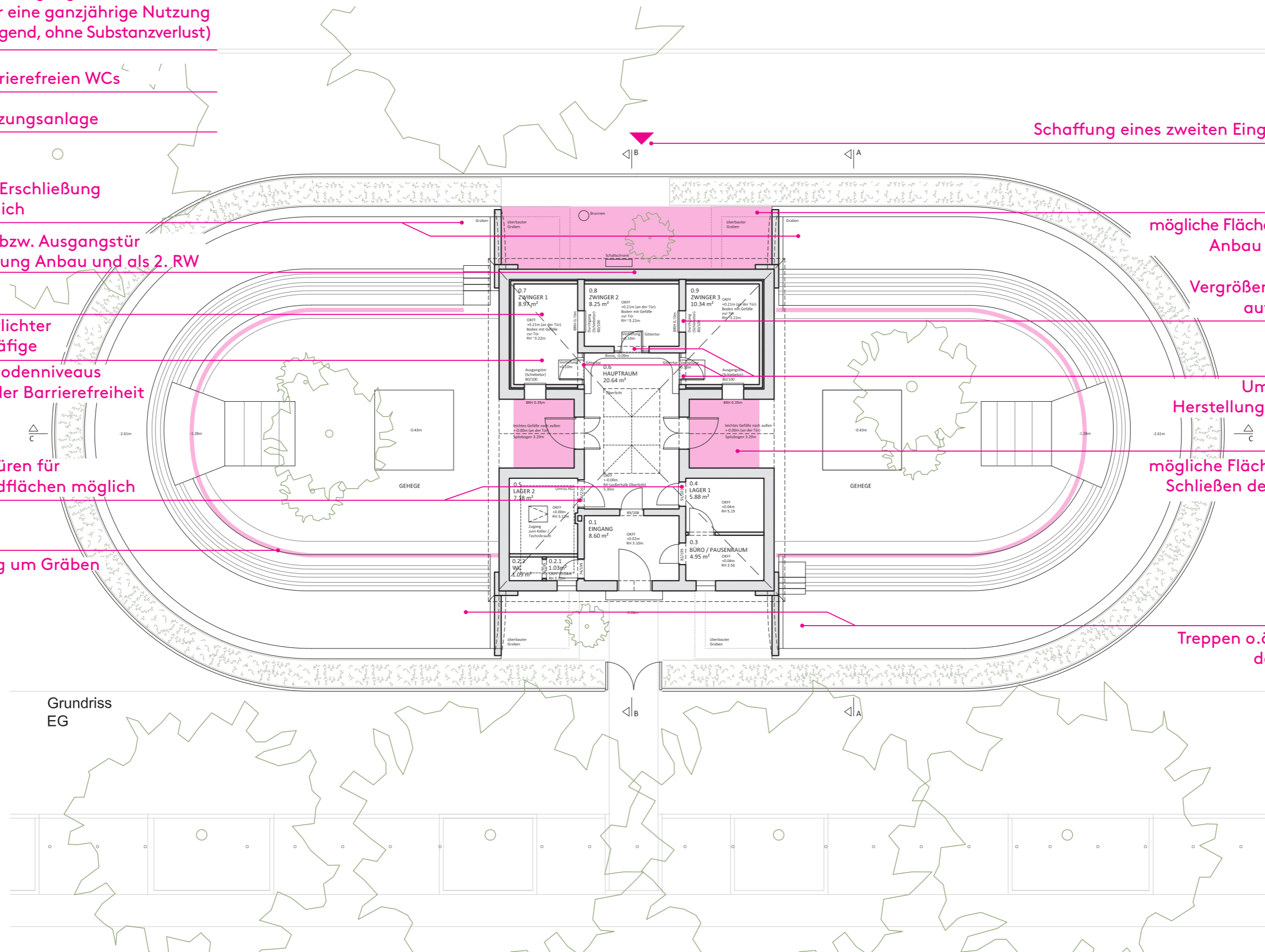
mögliche Flächenerweiterung über Anbau richtung Parkseite

Vergrößerung der Bären-tore auf Durchgangshöhe

Umbau der Gitter zur Herstellung eines Durchgangs

mögliche Flächenerweiterung über Schließen der Eingangsnischen

Treppen o.ä. zur Erschließung der Gräben möglich



Grundriss EG

# Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

# Zusammenstellung möglicher Eingriffe in die Bausubstanz

