



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

Istruttoria Pubblica | Öffentliche Debatte



Bolzano | Bozen, 09/01/2015



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualficazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

Assessora all'Urbanistica

Arch. Maria Chiara Pasquali

**Piani di riqualficazione urbanistica
Städtebaulicher Umstrukturierungsplan**



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Cosa è un piano di riqualificazione urbanistica?

Was ist ein städtebaulicher Umstrukturierungsplan?





ECONOVELLO

Esempi di riqualificazione urbanistica in Italia
Beispiele von städtebaulicher Umstrukturierung in Italien





via milanese

via costa

corso del popolo

via torino







MASTERPLAN DELLA CITTÀ DI BOLZANO MASTERPLAN DER STADT BOZEN

IL PROGETTO DI CITTÀ EIN PROJEKT FÜR DIE STADT

DISEGNO STRUTTURALE e STRATEGICO

Il disegno strutturale persegue il modello di salvaguardare il paesaggio, contenere il consumo di suolo e costruire una città compatta senza episodi di periferie rurali e nel contempo porre attenzione al territorio agricolo e al sistema economico.

die STRUKTURELLE und STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die strukturelle Ausrichtung verfolgt die Ziele, die Landschaft zu schützen, den Bodenverbrauch zu beschränken und eine kompakte Stadt ohne ländliche Peripherien zu bauen und gleichzeitig auf das landwirtschaftliche Gebiet sowie auf das wirtschaftliche System hinzuwirken.

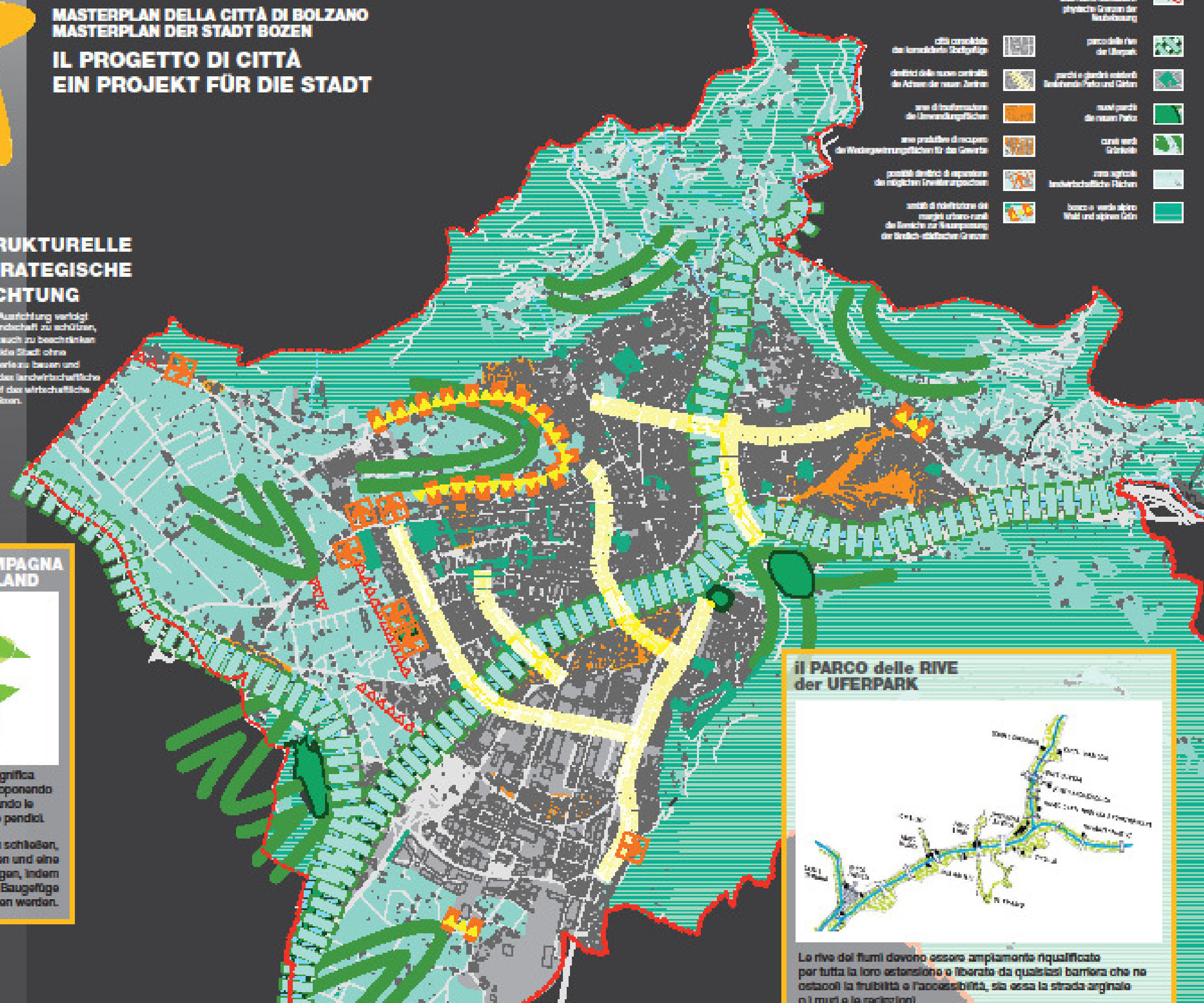
un PATTO tra CITTÀ e CAMPAGNA ein PAKT von STADT und LAND



Costruire un patto tra città e campagna significa guardare il territorio nella sua interezza proponendo un disegno complessivo della città, valutando le relazioni tra lo spazio verde, il costruito, le pendici.

Einen Pakt zwischen Stadt und Land zu schließen, heißt das Gebiet als Gesamtheit zu sehen und eine Gesamtgestaltung der Stadt vorzuschlagen, indem die Beziehungen zwischen Grünflächen, Bauefuge und Hängen abgewogen werden.

- limiti fisici della nuova edificazione
physikalische Grenzen der Neubebauung
- parco delle rive
der Uferpark
- parco a pianche verdi
Grünflächen-Park und Gärten
- area di trasformazione
der Umnutzungsfächen
- area protetta di recupero
der Wiedergewinnungsfächen für das Gewerbe
- possibilità di espansione
der möglichen Erweiterungspotentialen
- unità di riqualificazione del
margine urbano-rurale
des Bereichs zur Neuorganisation
der Stadt-ökologischen Grenzen
- area agricola
landwirtschaftliche Flächen
- bosco e verde alpino
Wald und alpines Grün



il PARCO delle RIVE der UFERPARK



Le rive dei fiumi devono essere ampiamente riqualificate per tutta la loro estensione e liberate da qualsiasi barriera che ne ostacoli la fruibilità e l'accessibilità, sia essa la strada originale o i muri e le recinzioni.



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Prime proposte di Riqualificazione Urbanistica pervenute nel 2013

Erste Vorschläge zur städtebaulichen Umstrukturierung eingegangen im Jahr 2013

Proposta/Vorschlag Erlebnishaus Südtirol srl



Proposta/Vorschlag K.H.B. srl

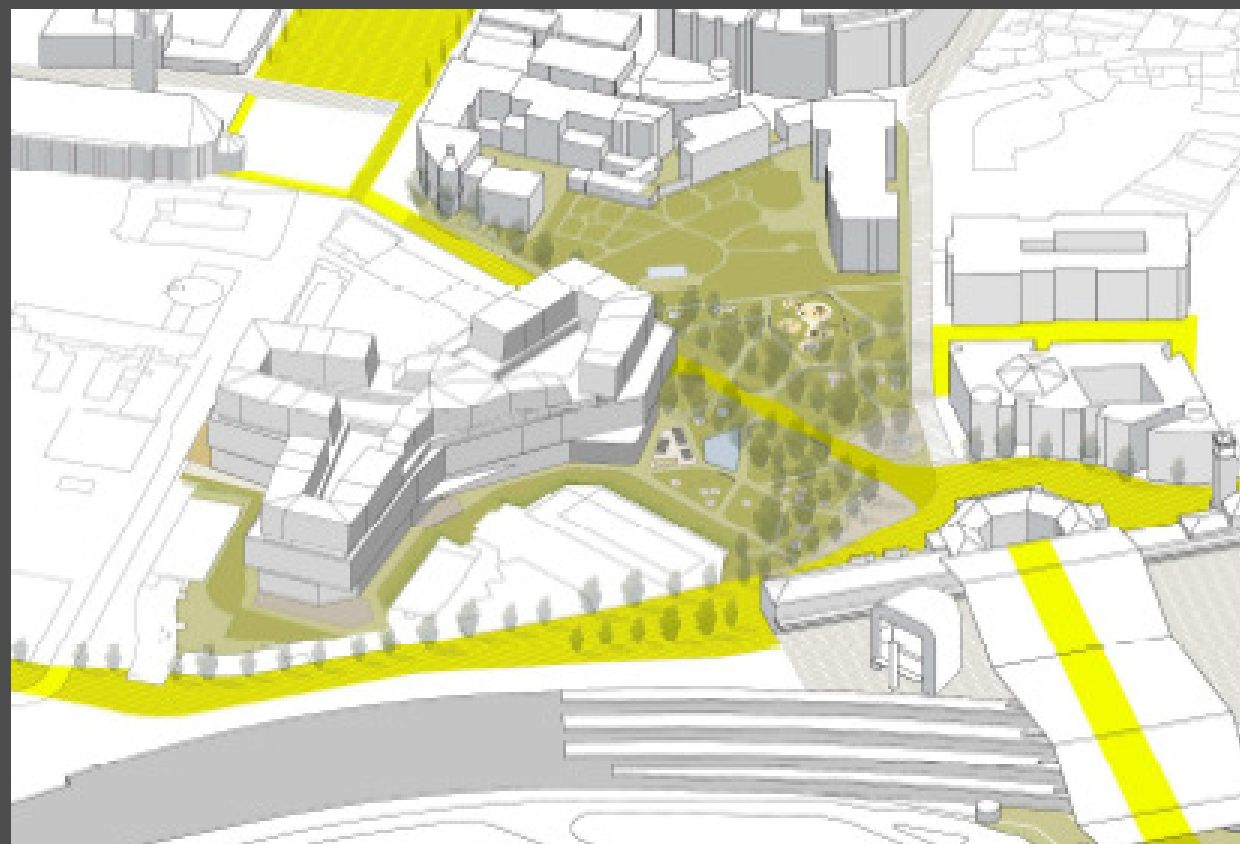




Ulteriori ipotesi dei due proponenti precedenti la delibera GM

Weitere Vorschläge der zwei Antragsteller vor dem SR Beschluss

Proposta/Vorschlag Erlebnishaus Südtirol srl



Proposta/Vorschlag K.H.B. srl





DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

BESCHLUSS DES GEMEINDEAUSSCHUSSES

Nr. 417 del/vom 26/06/2014

- interesse pubblico | gemeinnütziges Interesse**
- perimetrazione | Eingrenzung des Areals**
- obiettivi e criteri | Zielsetzungen und Kriterien**
- qualità urbanistica | städtebauliche Qualität**
 - qualità architettonica | architektonische Qualität**
 - qualità dello spazio pubblico | Qualität der öffentlichen Flächen**
 - qualità ambientale | Umwelt**
 - qualità energetica | Energie**
 - valorizzazione patrimoniale | vermögensrechtliche Aufwertung**
- conferenza dei servizi | Diensleistungskonferenz**

IL PROGETTO DI
CONCORSO
WETTBEWERBSPROJEKT

TUNNEL DEL MONTE TONDO

HORTENBE GUNNEL

FUNIVIA RENON
SEILBAHN RITTEN

PASEO

BOULEVARD

VIA DEL MACELLO
SCHLACHTHOFSTR.

CENTRO DI MOBILITÀ
MOBILITÄTSZENTRUM

VIA GARIBALDI

NUOVA LINEA TRAM
STRASSENBAHN

KISS&RIDE

CENTRO POLIFUNZIONALE
POLYFUNKTIONALES
ZENTRUM

PARCHEGGIO -01
PARKPLATZ -01

VIA DEL MACELLO
SCHLACHTHOFSTR.

ISARCO
EISACK

PONTE CAMPIGLIO
KAMPILLER BRW ECKE

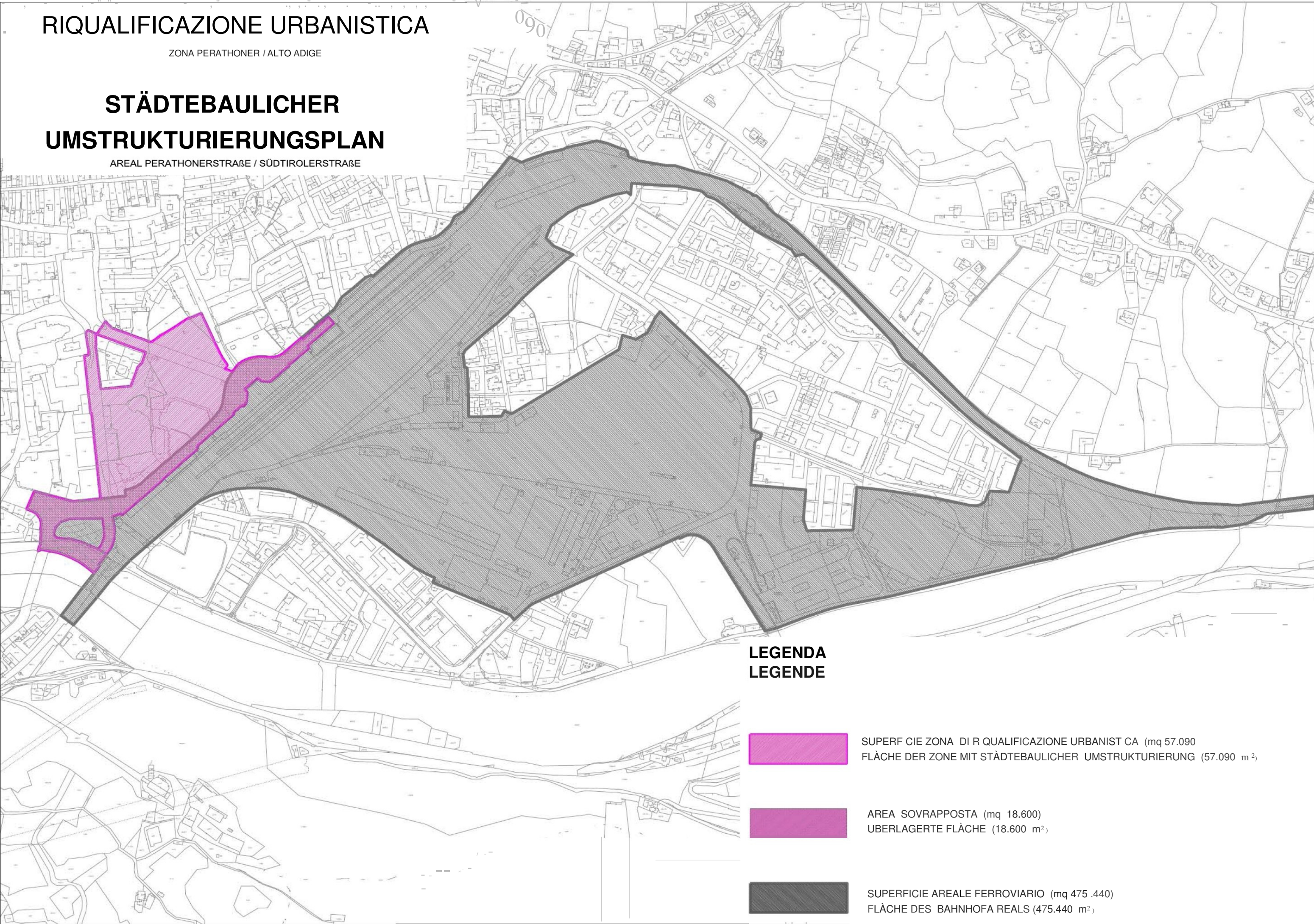
VIRGOLO
VIRGL

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ZONA PERATHONER / ALTO ADIGE

STÄDTEBAULICHER
UMSTRUKTURIERUNGSPLAN

AREAL PERATHONERSTRASSE / SÜDTIROLERSTRASSE



LEGENDA
LEGENDE



SUPERFICIE ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (mq 57.090)
FLÄCHE DER ZONE MIT STÄDTEBAULICHER UMSTRUKTURIERUNG (57.090 m²)



AREA SOVRAPPOSTA (mq 18.600)
ÜBERLAGERTE FLÄCHE (18.600 m²)



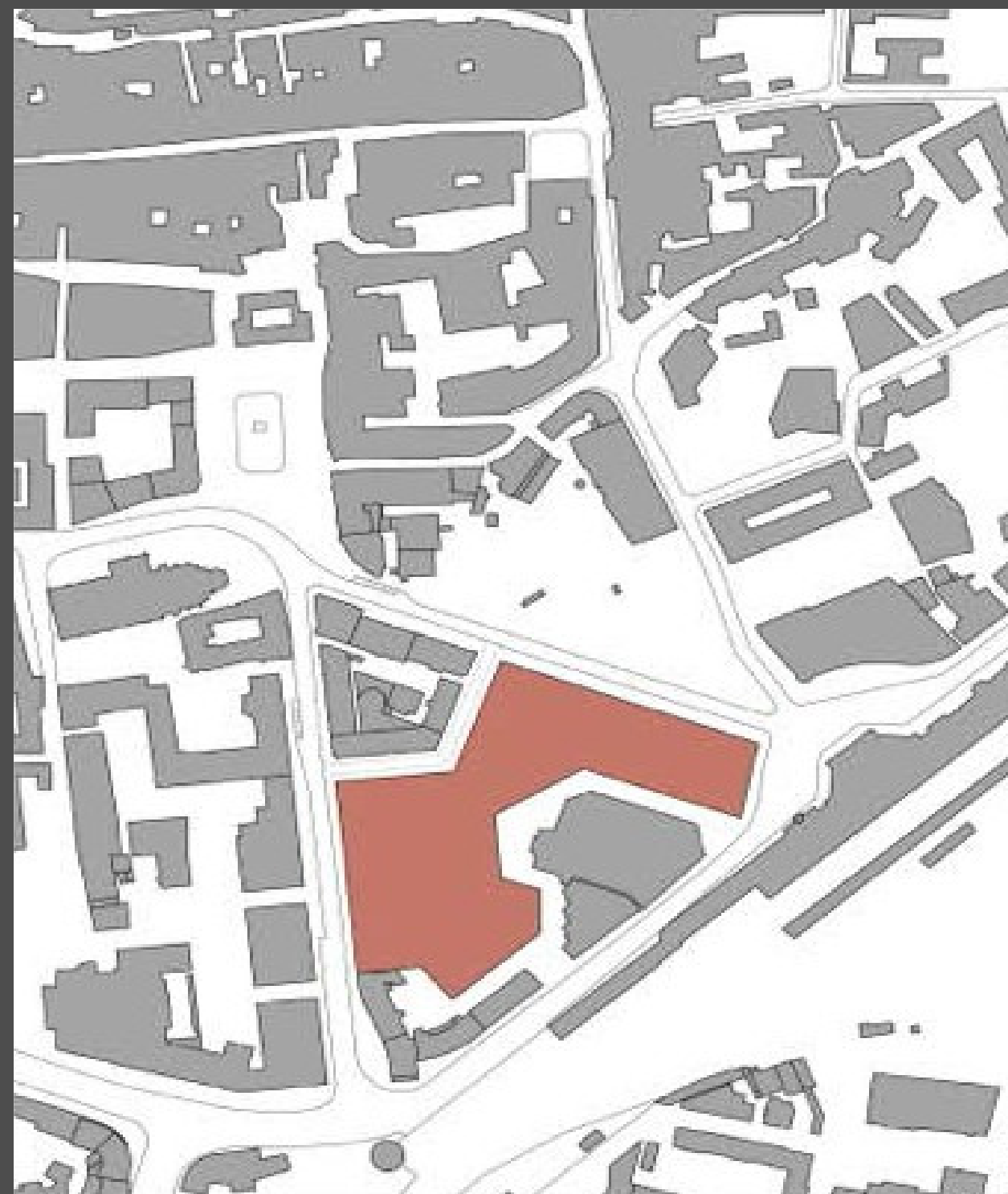
SUPERFICIE AREALE FERROVIARIO (mq 475.440)
FLÄCHE DES BAHNHOFREALS (475.440 m²)



Proposta KHB - Marzo 2014

Vorschlag KHB - März 2014

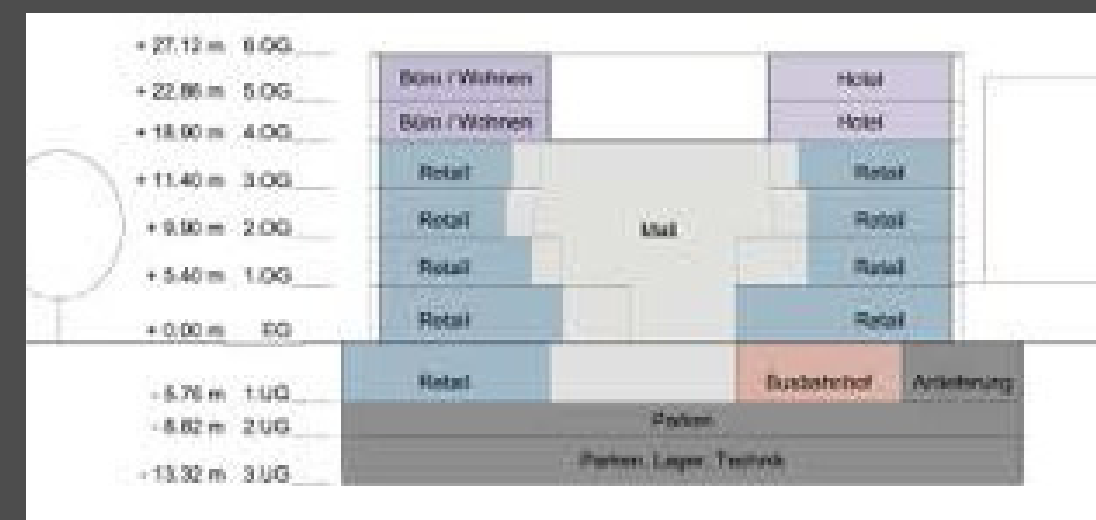
Densificazione estesa a tutta la parte sud del Parco della Stazione
Bis zur südlichen Seite des Bahnhofsparkes ausgedehnte Bebauung





Proposta KHB - Novembre 2013
Vorschlag KHB - November 2013

Prevista una prevalente destinazione d'uso commerciale
Vorwiegend Handelsflächen vorgesehen





Parametri tecnici-urbanistici da conseguire

Technisch-urbanistische Parameter, die berücksichtigt werden müssen

destinazioni ammesse PRU / Im PSU zulässige Zweckbestimmungen Comparto 1 / Zone 1	max superfici amm. maximal zulässige Oberflächen	minimo superfici amm. mindestens zulässige Oberflächen
Commercio / Handel	22.000 mq./m ²	15.000 mq./m ²
terziario e direzionale / Dienstleistung	15.000 mq./m ²	2.000 mq./m ²
ricettività turistica / Hotellerie	10.000 mq./m ²	esistente/laut Bestand
Residenziale / Wohnen	15.000 mq./m ² Oltre esistente/ zusätzlich zum Bestand	3.000 mq. oltre esistente/m ² zusätzlich zum Bestand
servizi pubblici / Öffentliche Dienste	10.000 mq./m ²	Esistente (ex Cam.Comm.) laut Bestand (ehem. Handelskammer)
servizi per la collettività / Gemeinnützige Dienste	8.000 mq./m ²	1.000 mq./m ²
verde pubblico / Öffentliches Grün	13.000 mq./m ²	11.413 mq./m ²
superfici e spazi pubblici (aree per la mobilità veicolare e pedociclabile piazze) Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Fußgänger- und Fahrradwege, Plätze)	Esistente/laut Bestand	2.500 mq./m ²



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

**Proposte di Riqualificazione Urbanistica pervenute in Agosto 2014 a seguito della
Delibera della giunta Comunale n. 417/2014
Vorschläge zur städtebaulichen Umstrukturierung, die im August 2014 aufgrund des
Beschlusses des Gemeindevausschusses Nr. 417/2014 eingegangen sind**

**2 ipotesi di intervento
2 Eingriffsvorschläge**

Proposta/Vorschlag Erlebnishaus Südtirol srl



Proposta/Vorschlag K.H.B. srl





Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Proposta K.H.B srl prima e dopo i criteri e gli obiettivi posti dalla Giunta Comunale

Vorschlag K.H.B. GmbH vor und nach der Setzung der Kriterien und Ziele durch den Gemeindevausschuss

Proposta / Vorschlag KHB – Marzo / März 2014



Proposta / Vorschlag KHB – Gennaio / Januar 2015



Sezioni Piano di Recupero Zona centro storico A1 - Schnitte Wiedergewinnungszone - Altstadt Zone A1

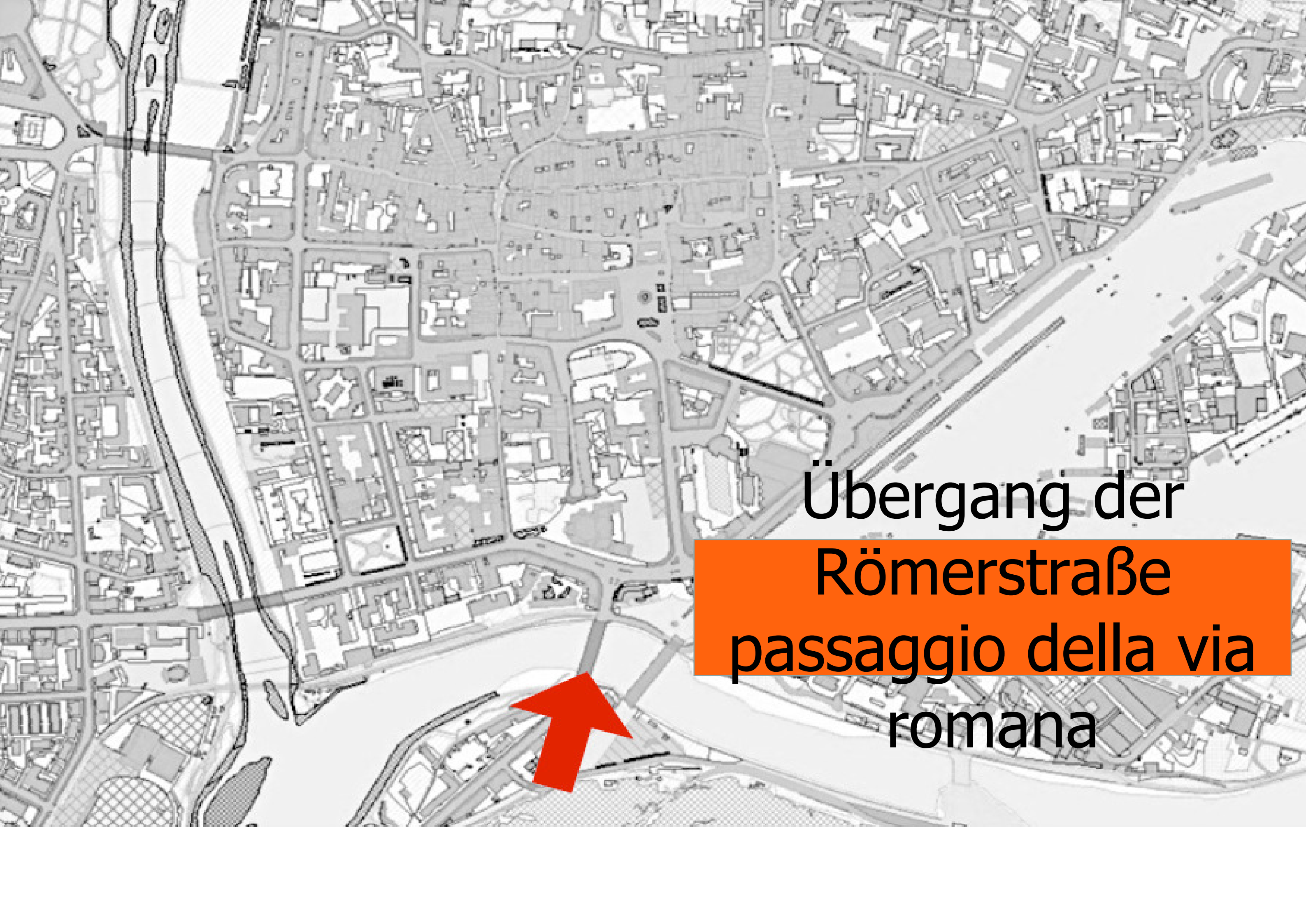


Bozen/Bolzano

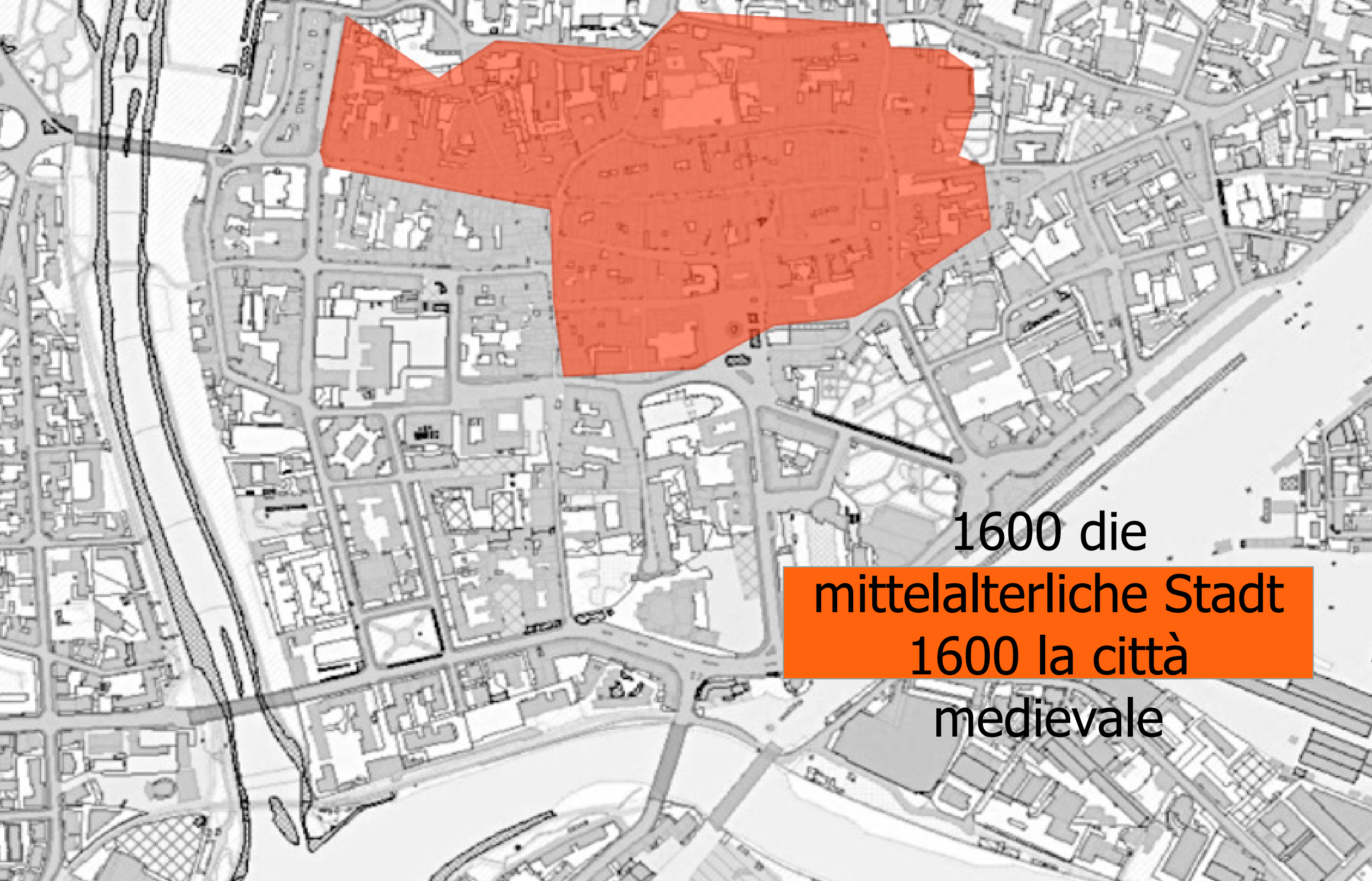
Städtebauliche Umstrukturierung zwischen Bahnhof und Innenstadt

Riqualificazione urbanistica tra stazione ferroviaria e centro

Arch. Frank Weber
01/2015

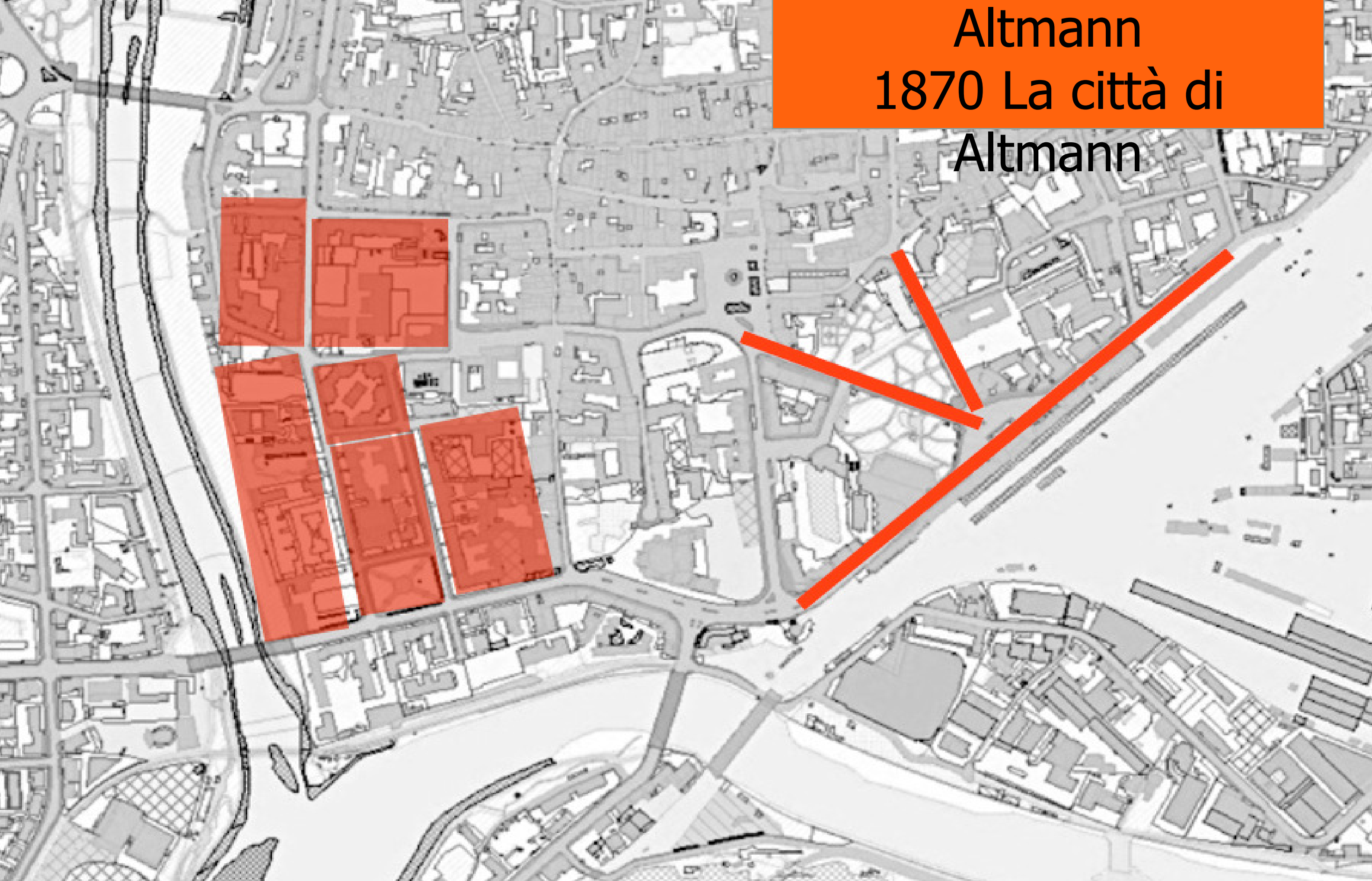
An aerial photograph of a city, likely Rome, showing a dense urban layout with numerous buildings and streets. A red arrow points to a specific location in the lower-left quadrant of the image. A black line is drawn across the middle of the image, intersecting the red arrow's path. The text is overlaid on the right side of the image.

Übergang der
Römerstraße
passaggio della via
romana

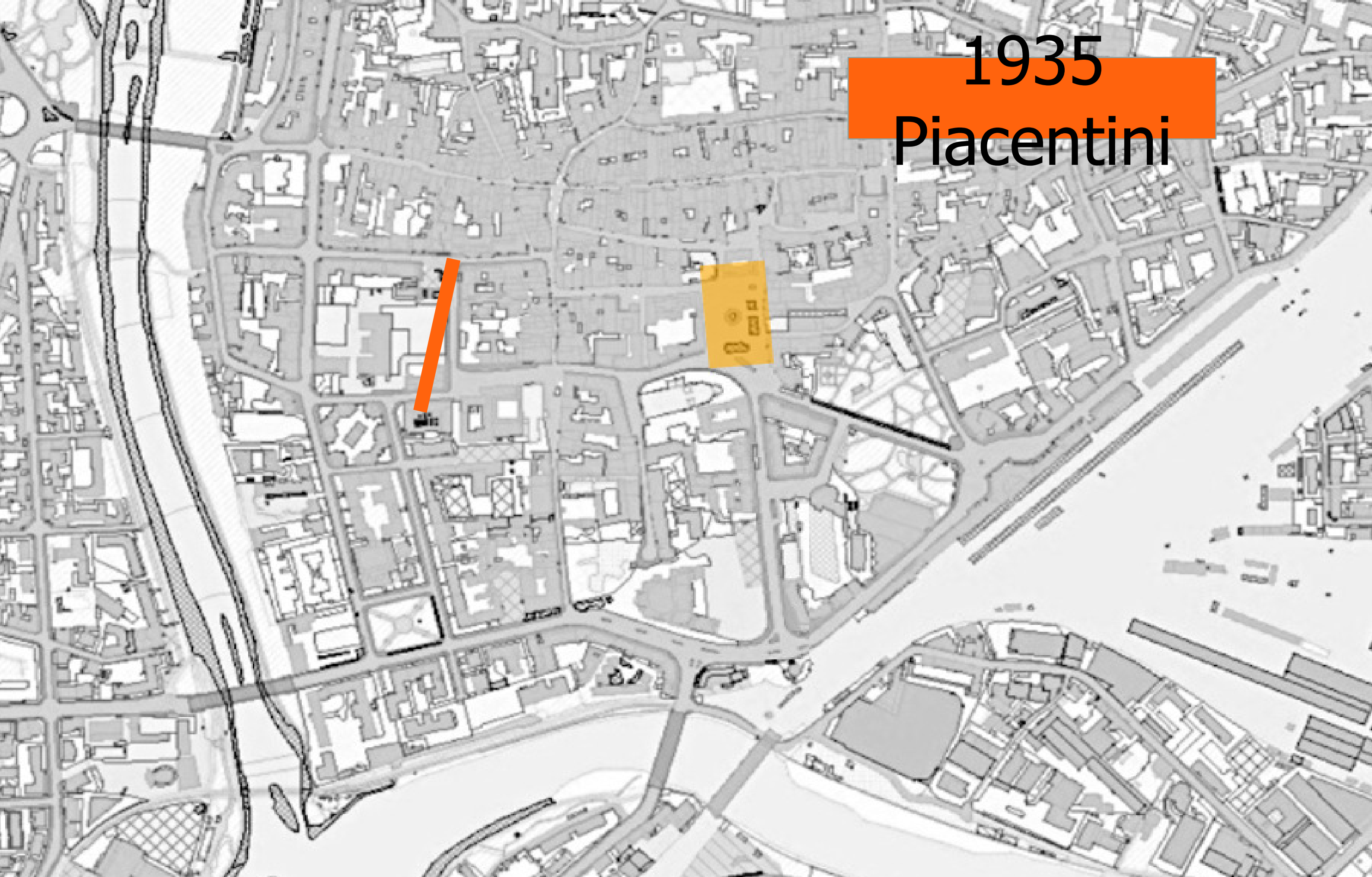


1600 die
mittelalterliche Stadt
1600 la città
medievale

Altmann 1870 La città di Altmann



1935
Piacentini



- MONUMENTI
- NUOVE COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI
- GIARDINI PUBBLICI
- GIARDINI PRIVATI

TAV 2

PIANO REGOLATORE E DI AMPLIAMENTO DELLA CITTÀ DI BOLZANO

SISTEMAZIONE DEL NUCLEO CITTADINO
SCALA 1 : 1440



BOLZANO NOVEMBRE 1935 XIV

Deliberato con atto Podestarile 7 Dic. 1935 XIV N. 1062/1935

Il Podestà

[Signature]

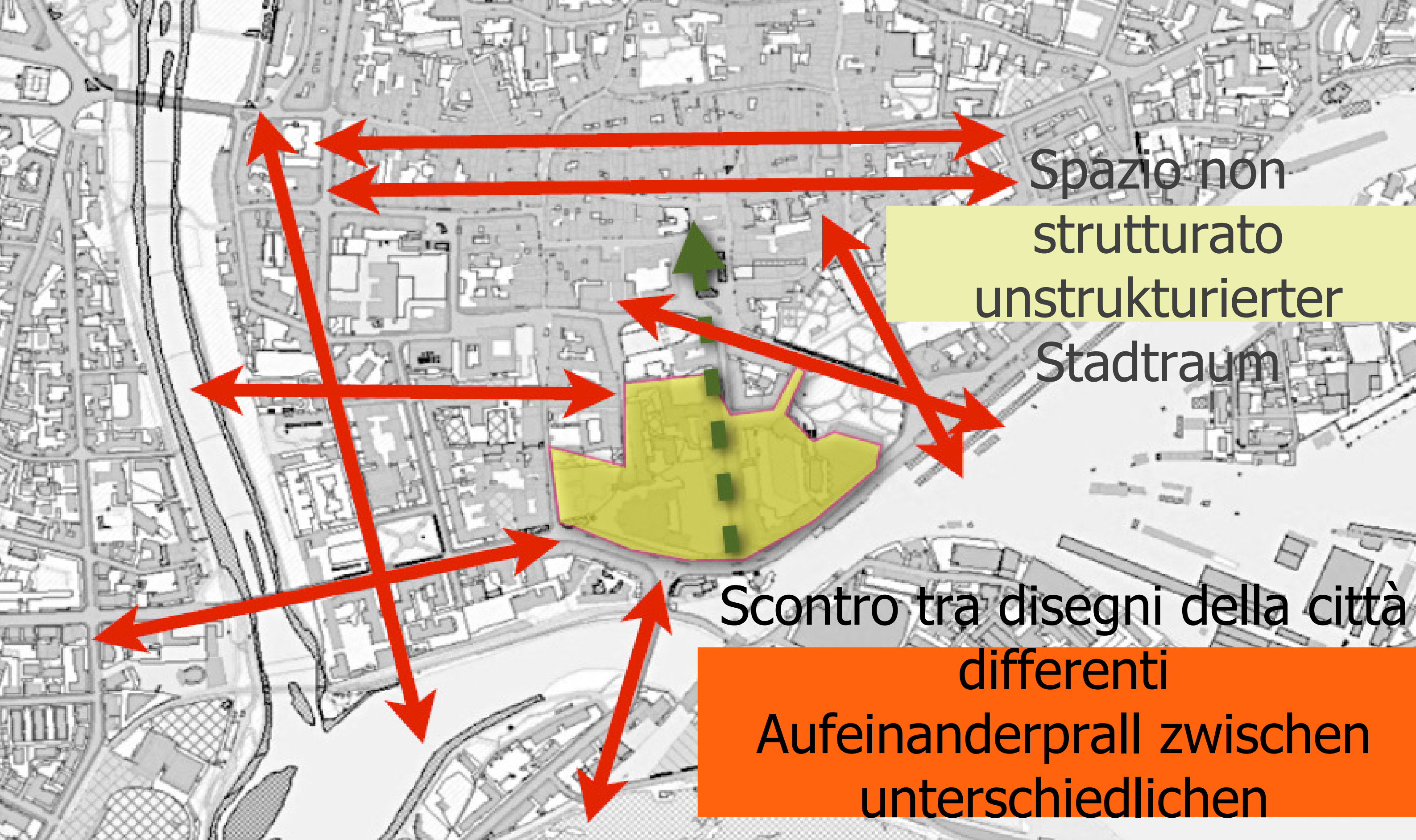
2144
N. 1947
COMANDO DI CANTONE DEL R. P.
MUNICIPALE GENERALE
Segretario Generale del 15 NOV 1937
V. II Segretario Capo
[Signature]

1948
piano di
ricostruzione
Pelizzari/Pattis
Wiederaufbauplan





2011



Spazio non
strutturato
unstrutturierter
Stadtraum

Scontro tra disegni della città
differenti
Aufeinanderprall zwischen
unterschiedlichen
Stadtentwürfen



Ricucitura del tessuto urbano / Reparatur des Stadtgefüges

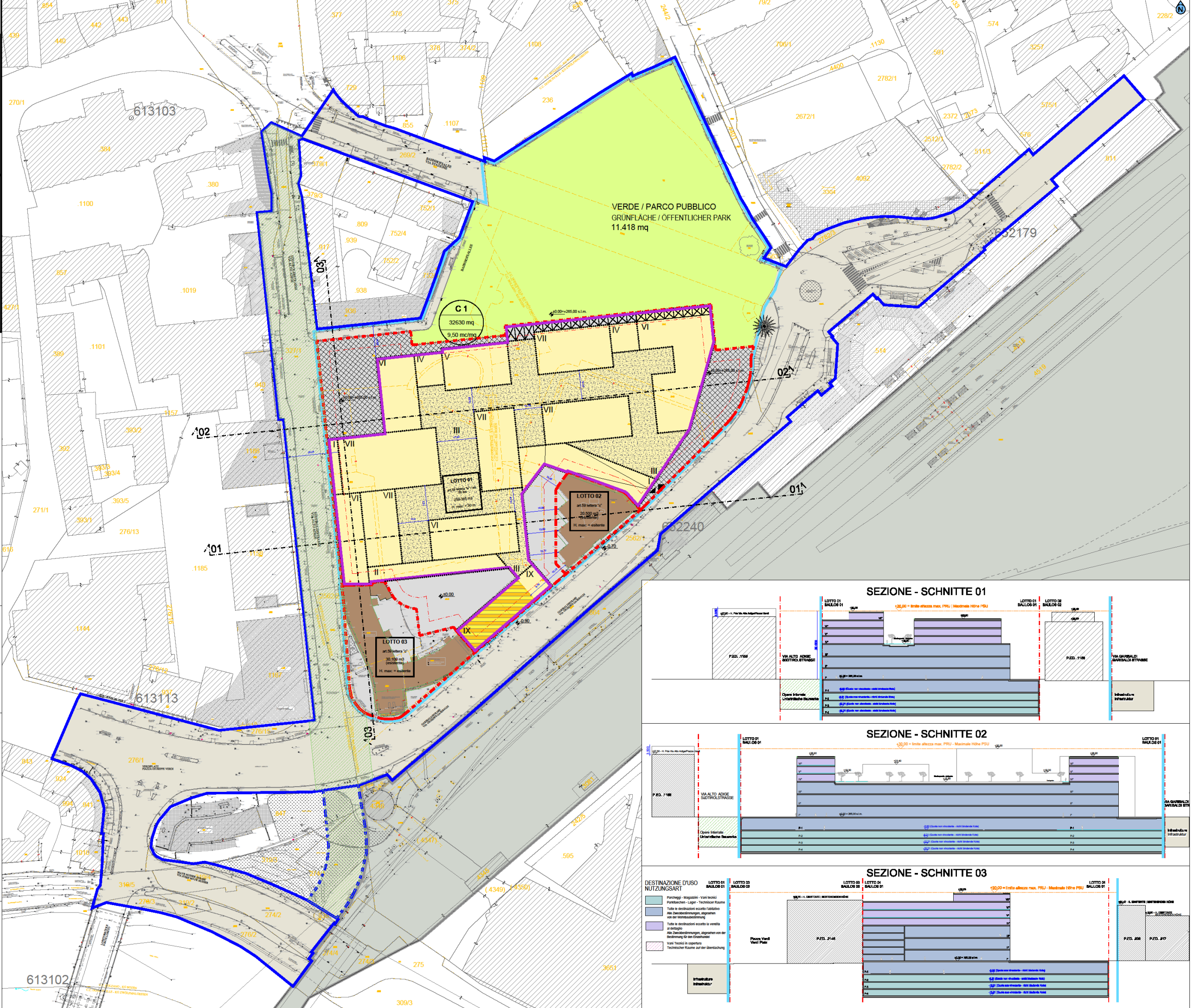
Nuovo sistema di connessioni pedonali / Schaffung neuer Fusswegverbindungen

rivalutazione della qualità dei spazi comuni

/Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Stadträume

General Contractor:  ICM ICM Italia S.R.L. DMA DIRETTORE DEI ARCHITETTI	COMMITTENTE-BAUHER: KHB Kaufhaus Bozen GmbH Eine Gesellschaft der Signa Gruppe Via Maresca, 1 - 39100 Bolzano/Bolzen (BZ) 	DATA/DATE: 08.08.2014 REVISION - DURCHGEHT: 16.12.2017
---	--	--

General Contractor:  ICM ICM Italia S.R.L. DMA DIRETTORE DEI ARCHITETTI	COMMITTENTE-BAUHER: KHB Kaufhaus Bozen GmbH Eine Gesellschaft der Signa Gruppe Via Maresca, 1 - 39100 Bolzano/Bolzen (BZ) 	DATA/DATE: 08.08.2014 REVISION - DURCHGEHT: 16.12.2017
---	--	--





Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

**Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße
ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.**

**IL PROGETTO
DAS PROJEKT**

David Chipperfield Architects

KAUFHAUS BOZEN

David Chipperfield Architects Berlin

- City structure / Urban typologies
- Project site
- Urban strategy / Project concept
- Connection to masterplan
- Evolution of retail

— City structure / Urban typologies

— Project site

— Urban strategy / Project concept

— Connection to masterplan

— Evolution of retail



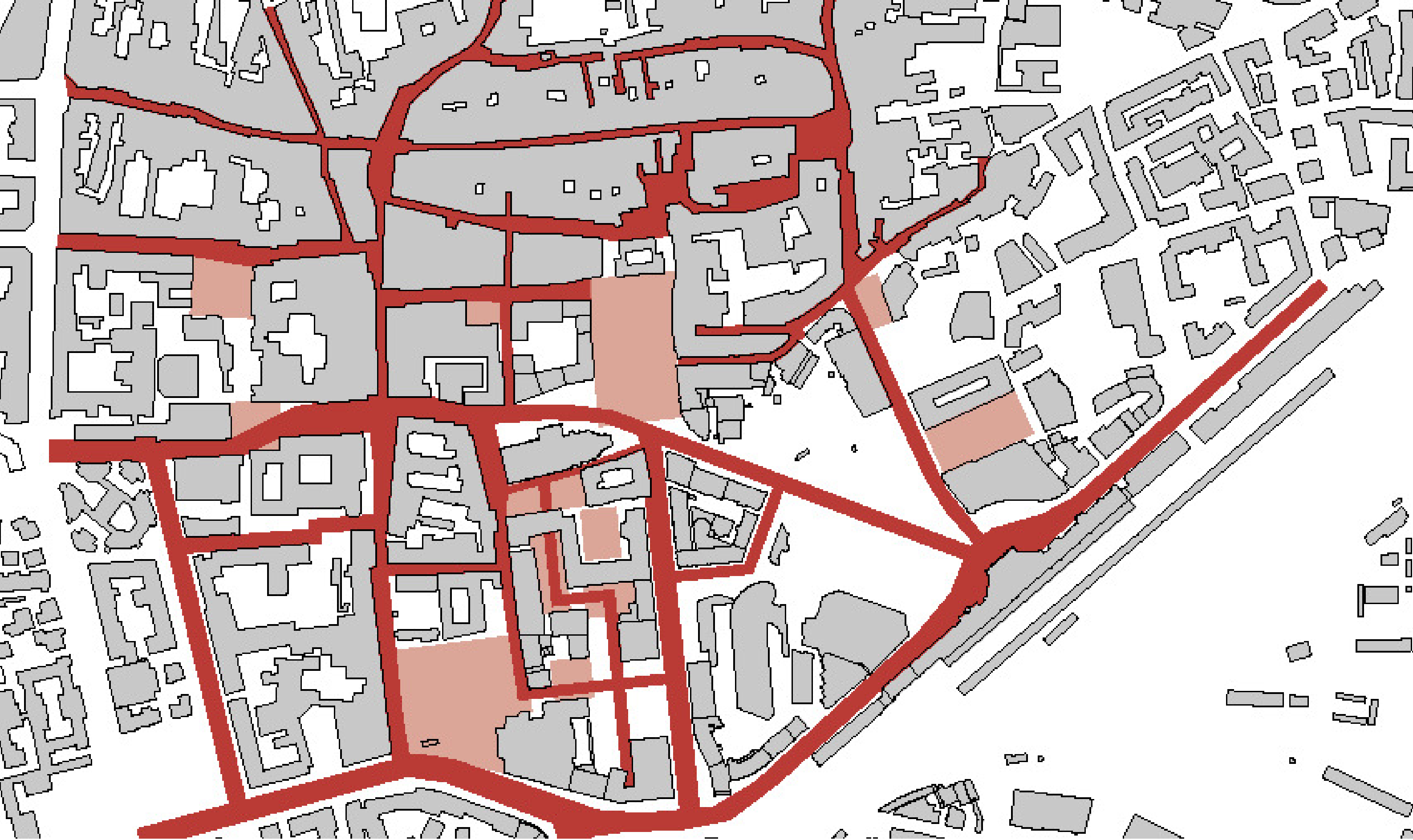
City structure / Urban typologies – Current situation



City structure / Urban typologies – Courtyards and squares



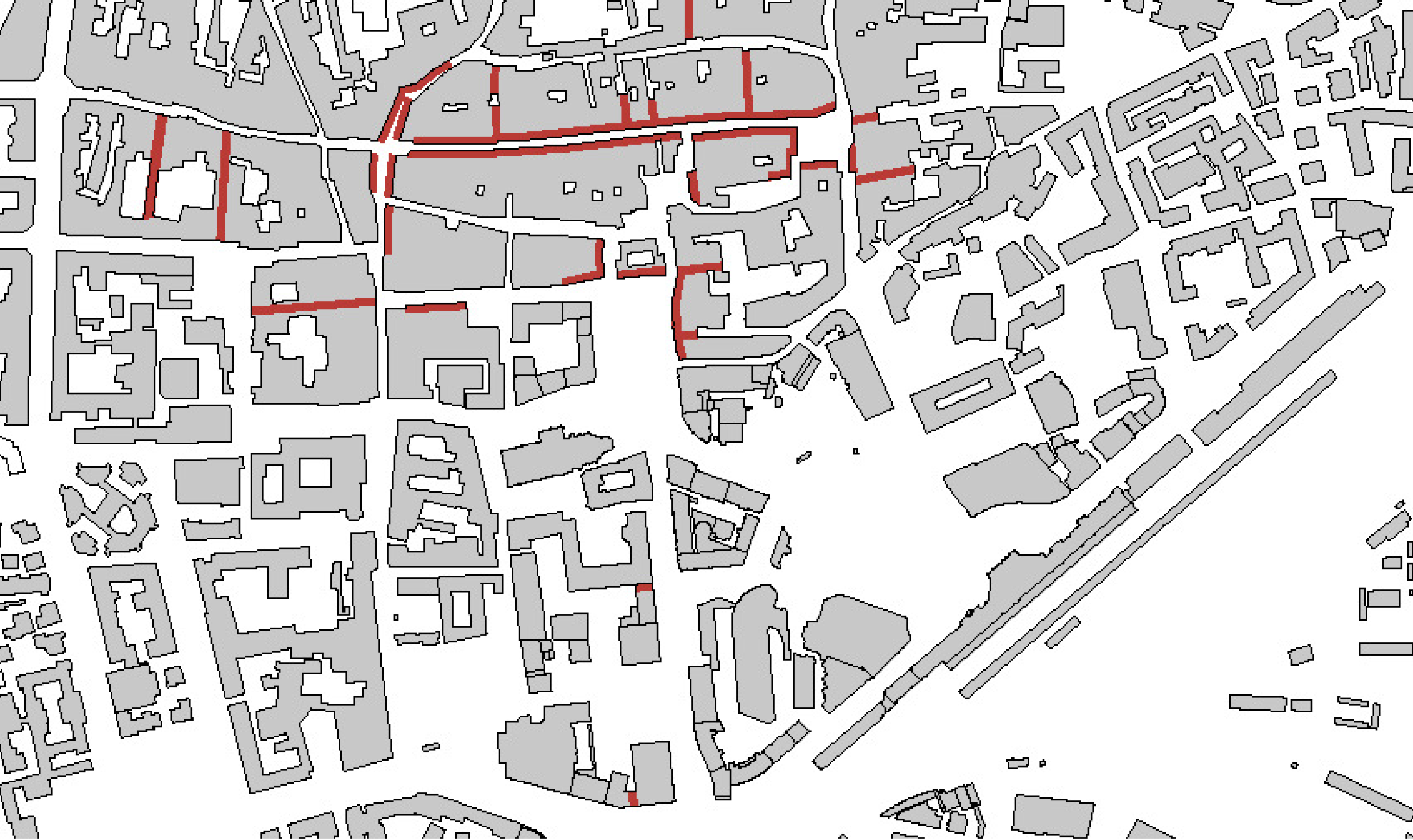
City structure / Urban typologies – Courtyards and squares (Musterplatz)



City structure / Urban typologies – Alleys and streets



City structure / Urban typologies – Alleys and streets (Laubengasse)



City structure / Urban typologies – Arcades and colonnades



City structure / Urban typologies – Arcades and colonnades (Laubengasse)



City structure / Urban typologies – Stepped and staggered façades



City structure / Urban typologies – Stepped and staggered façades

- City structure / Urban typologies
- **Project site**
- Urban strategy / Project concept
- Connection to masterplan
- Evolution of retail



Project site



Project site – Bahnhofplatz



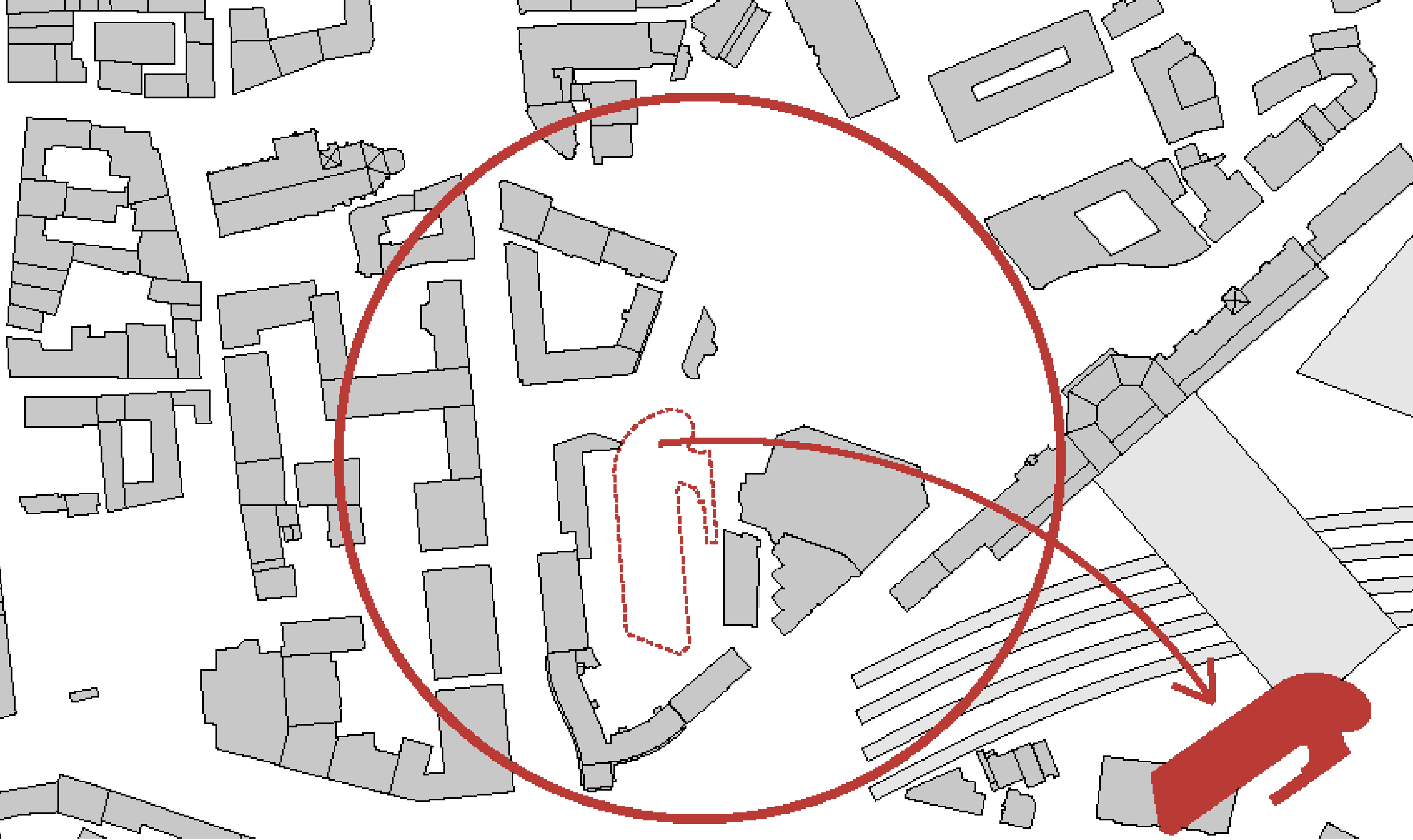
Project site – Bahnhofsallee



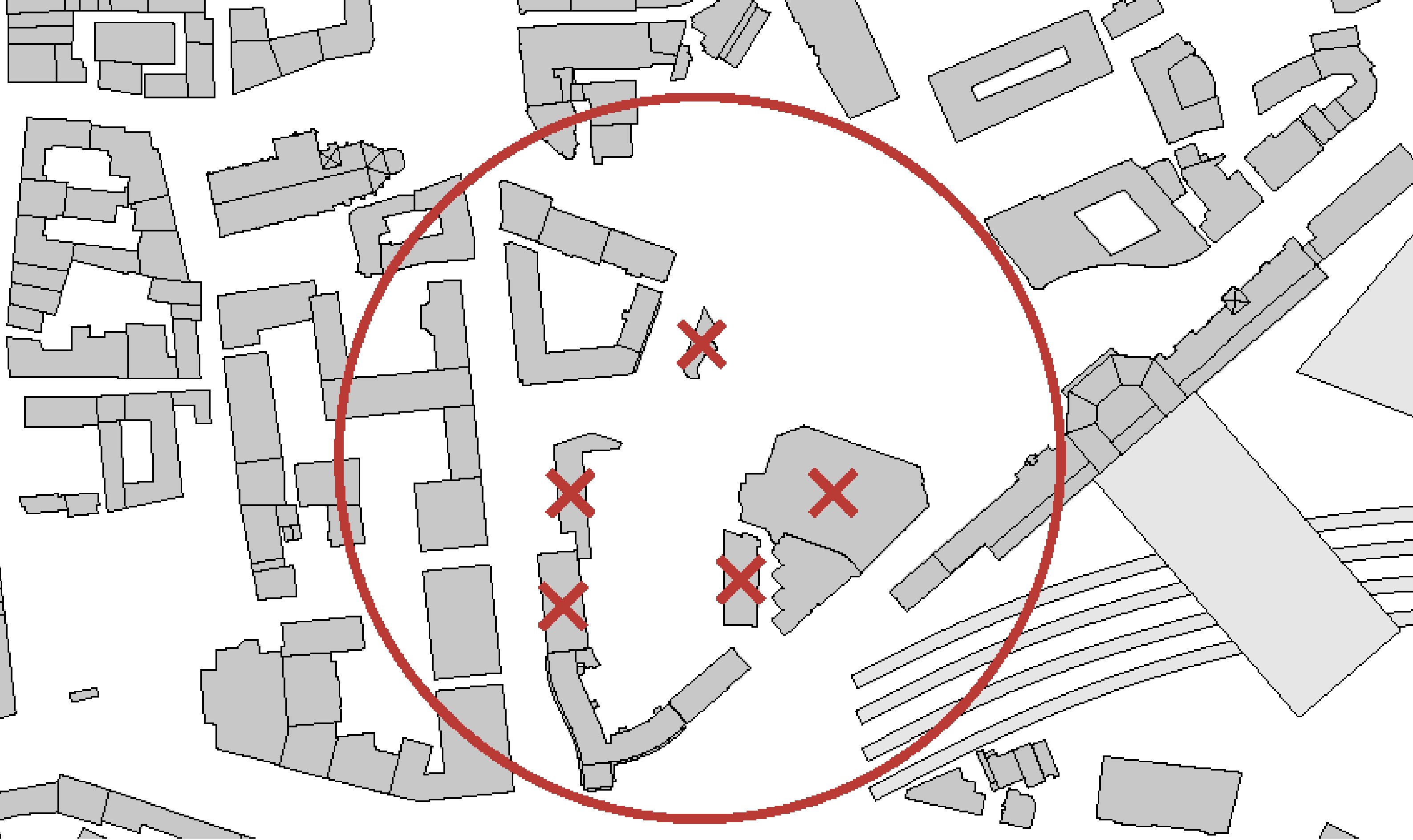
Project site – Chamber of Commerce



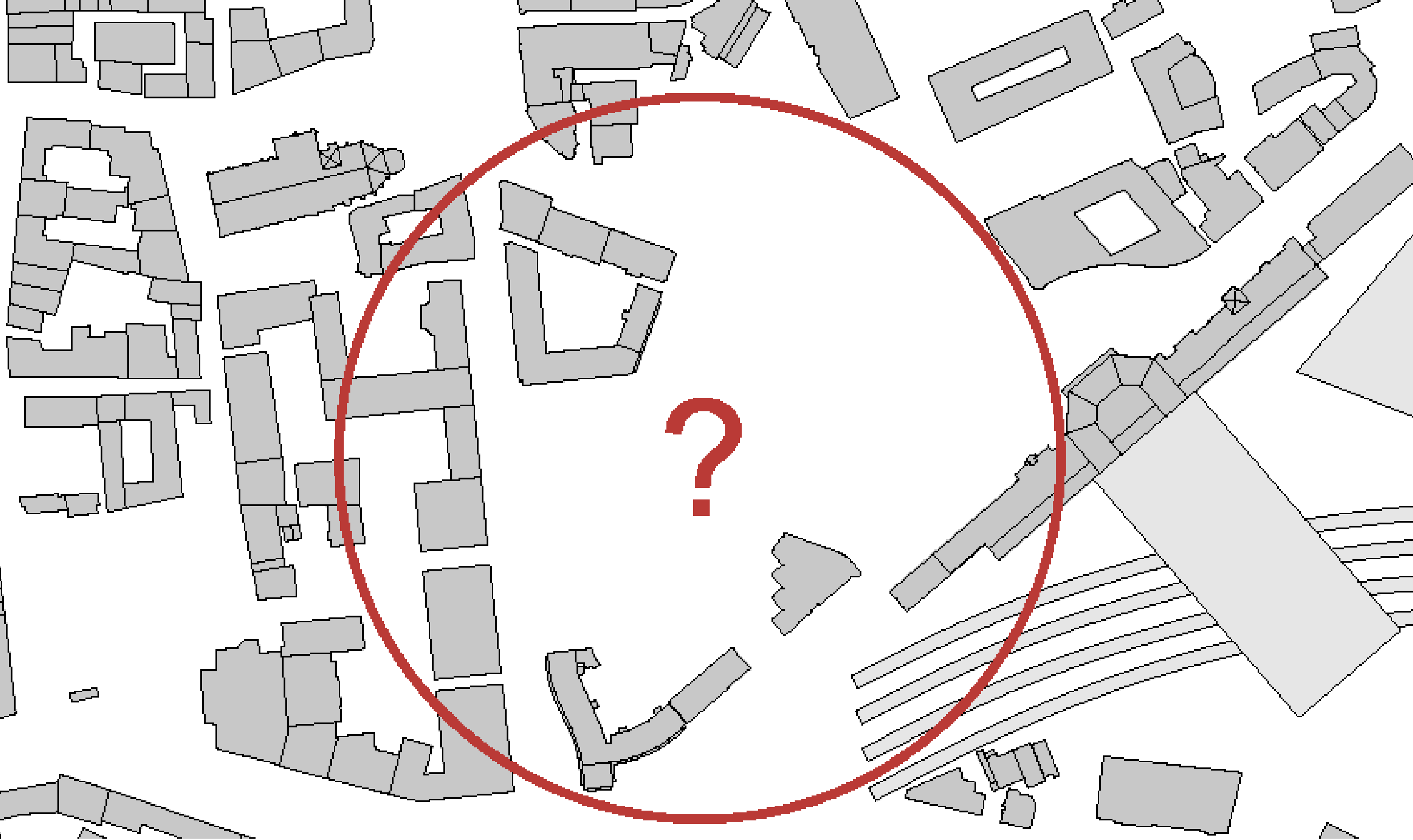
Project site – Bus station



Project site – Transport policy decision to relocate the bus station

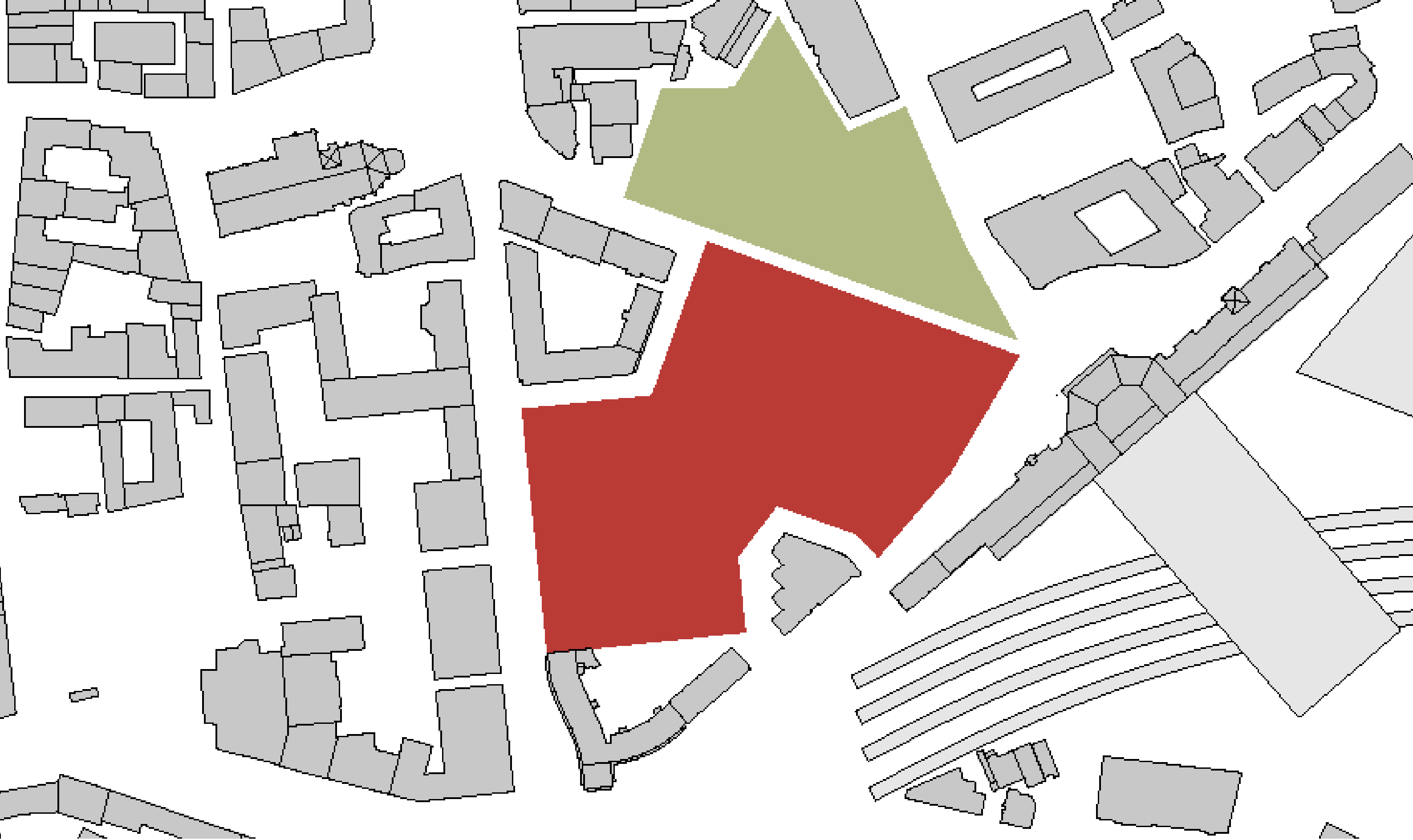


Project site – Integration of Chamber of Commerce, hotel and other facilities into the project

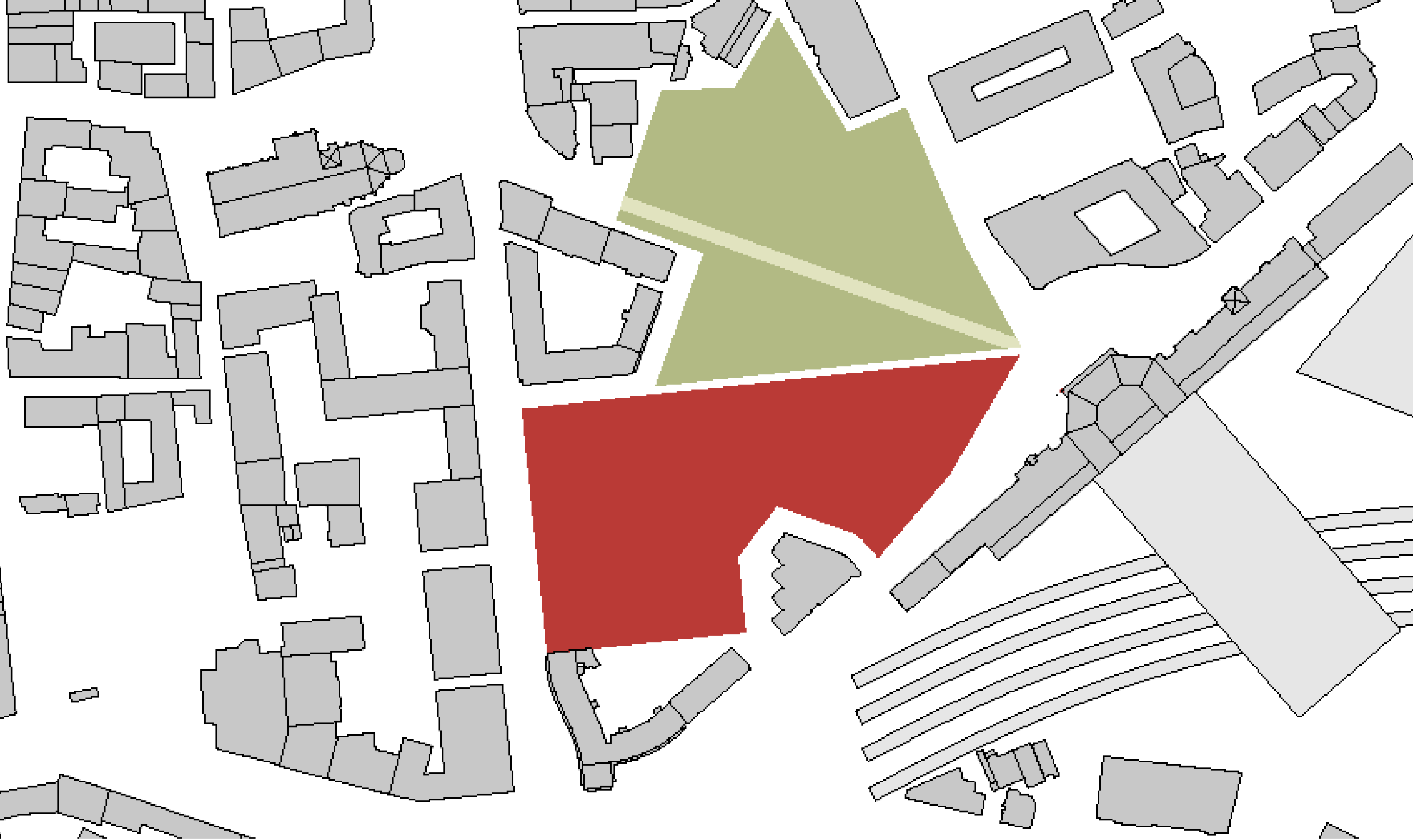


Project site – Opportunity for consolidation of the quarter and integration into the city structure

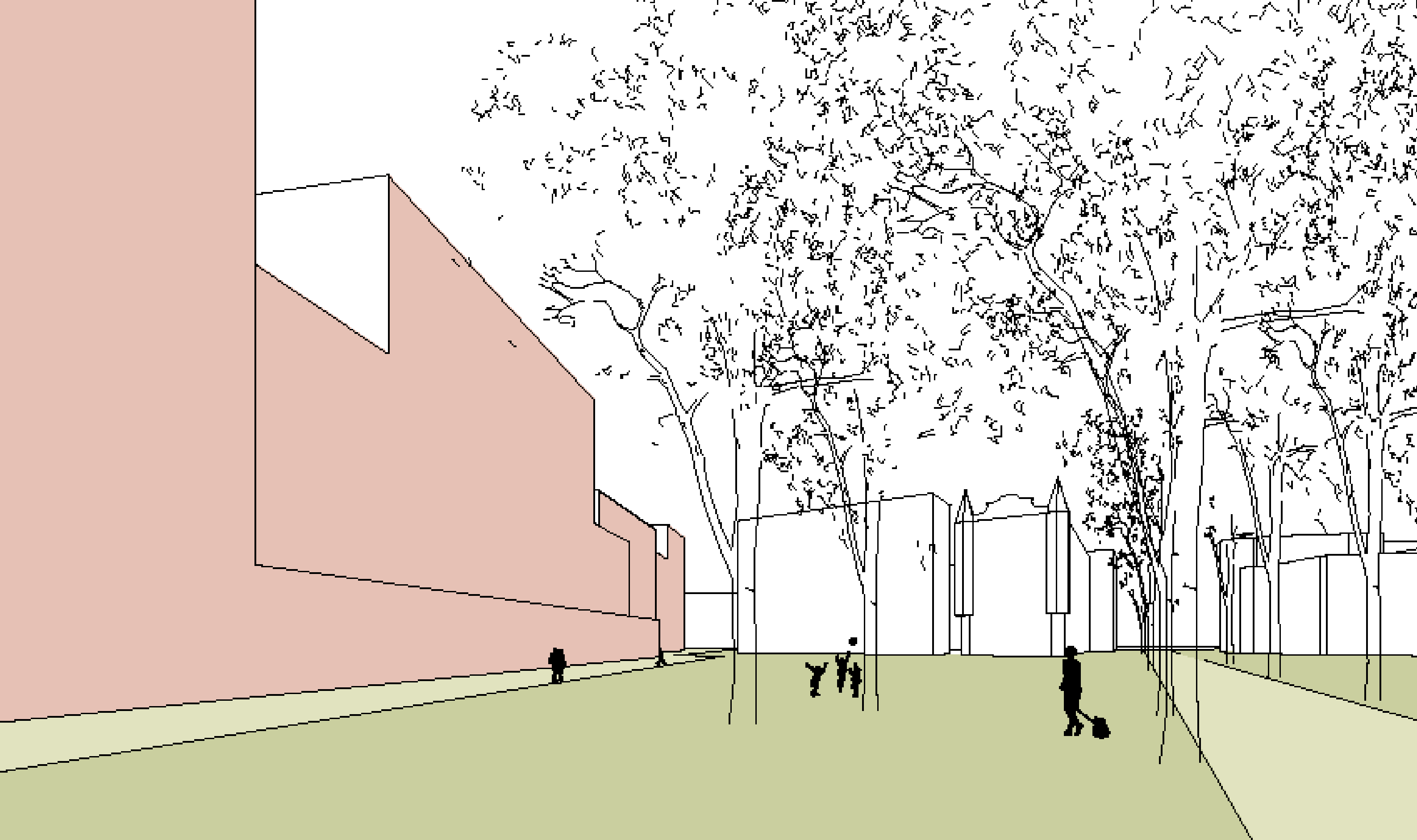
- City structure / Urban typologies
- Project site
- **Urban strategy / Project concept**
- Connection to masterplan
- Evolution of retail



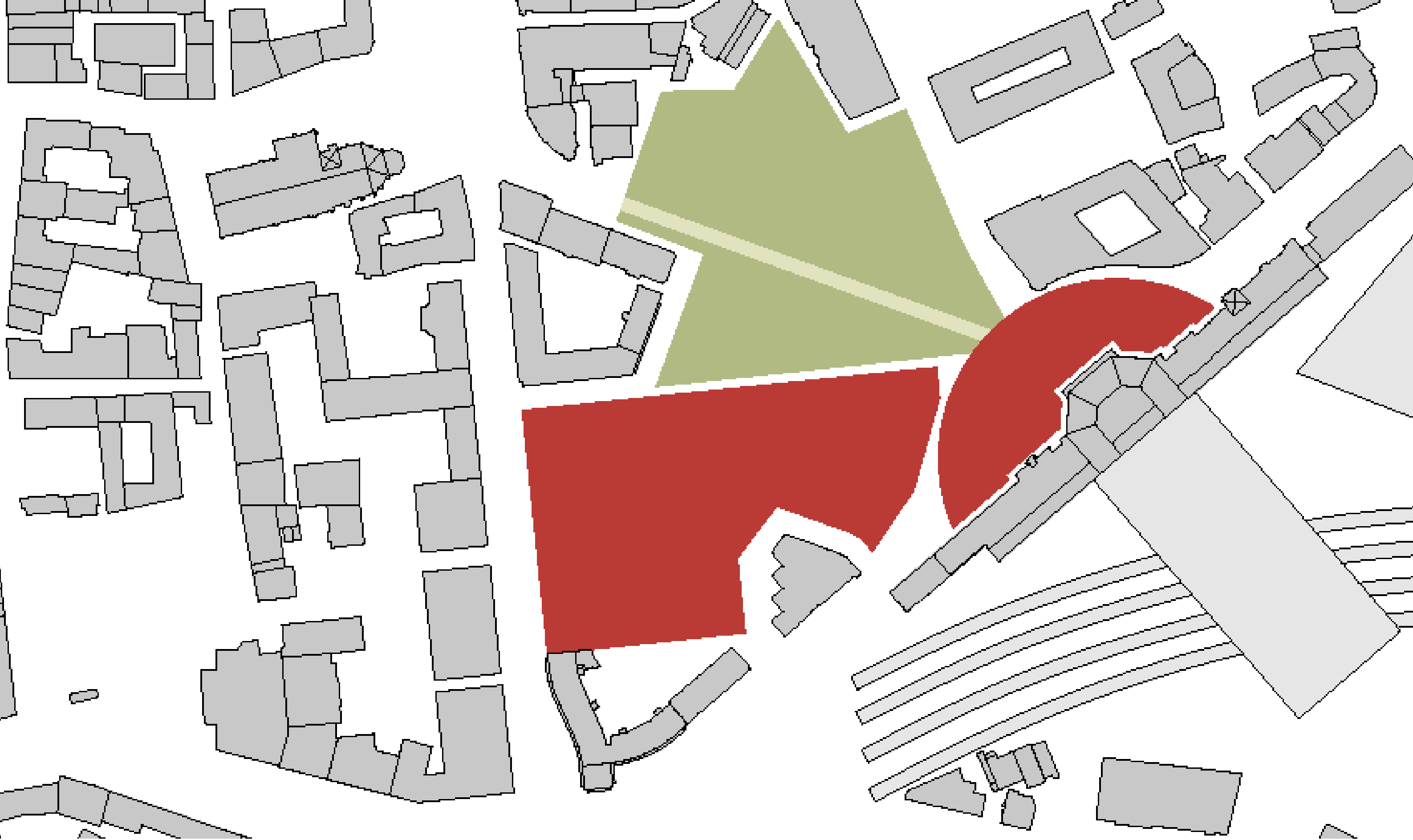
Urban strategy / Project concept – Project focus



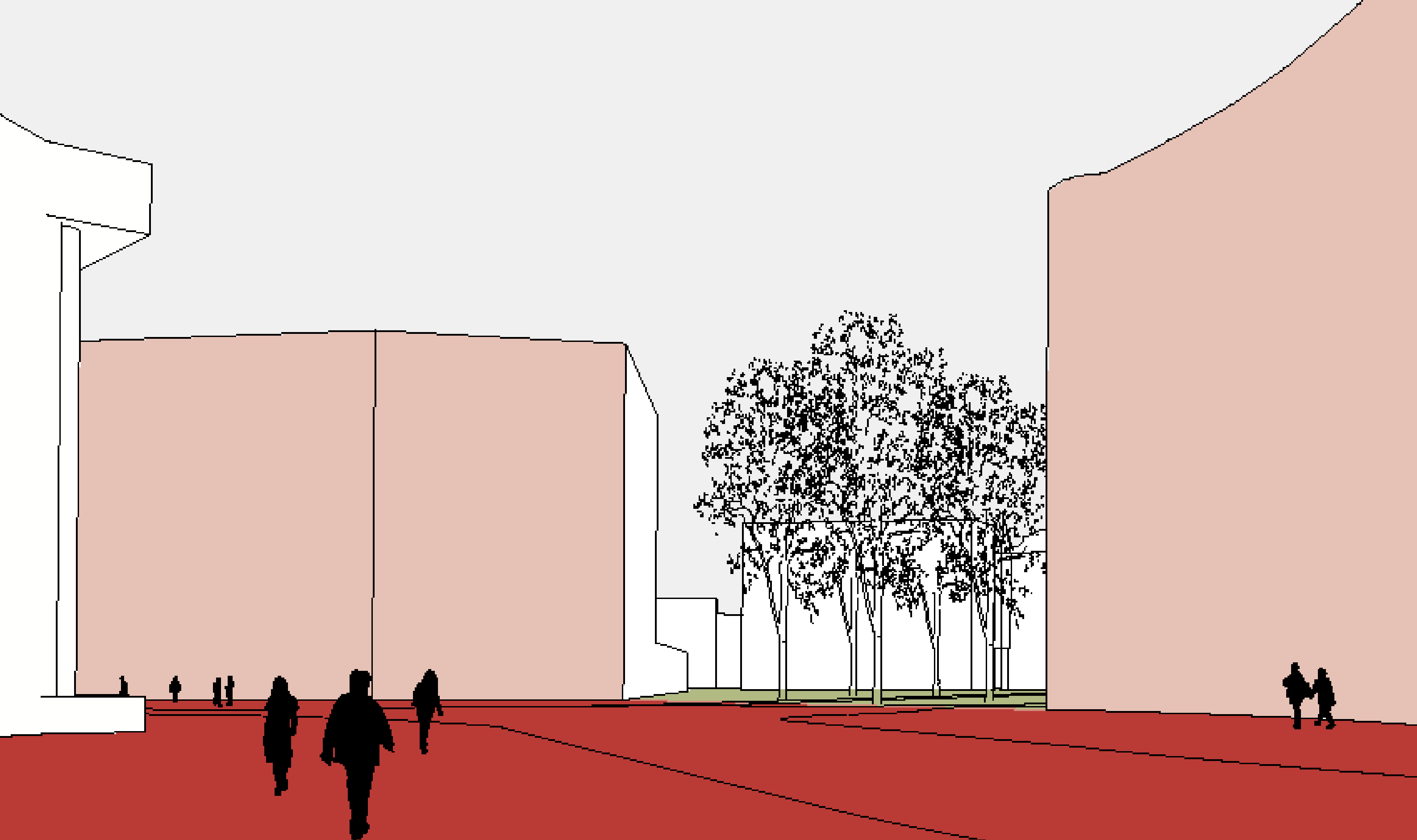
Urban strategy / Project concept – Shaping of the park / Integration of the boulevard



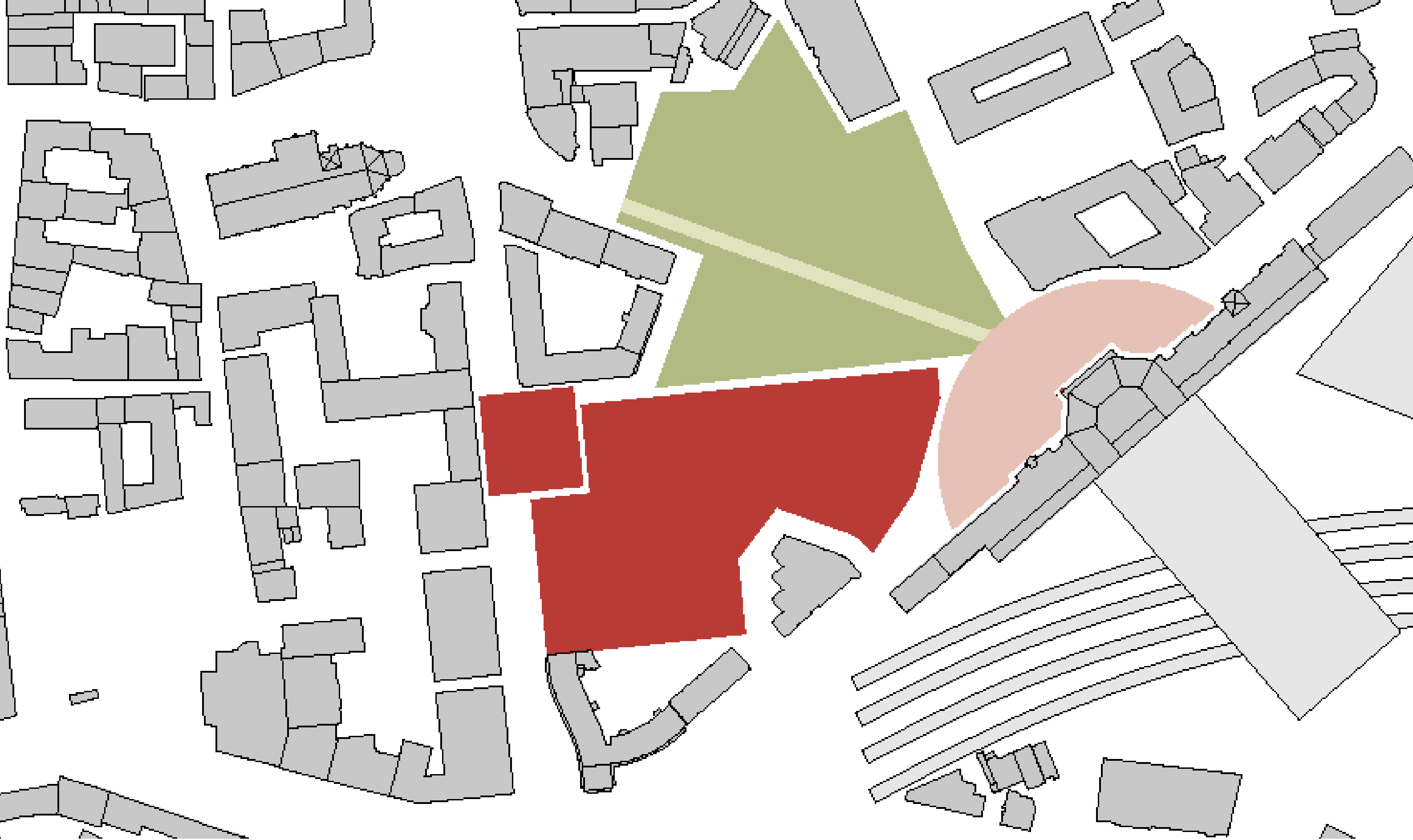
Urban strategy / Project concept – Shaping of the park / Integration of the boulevard



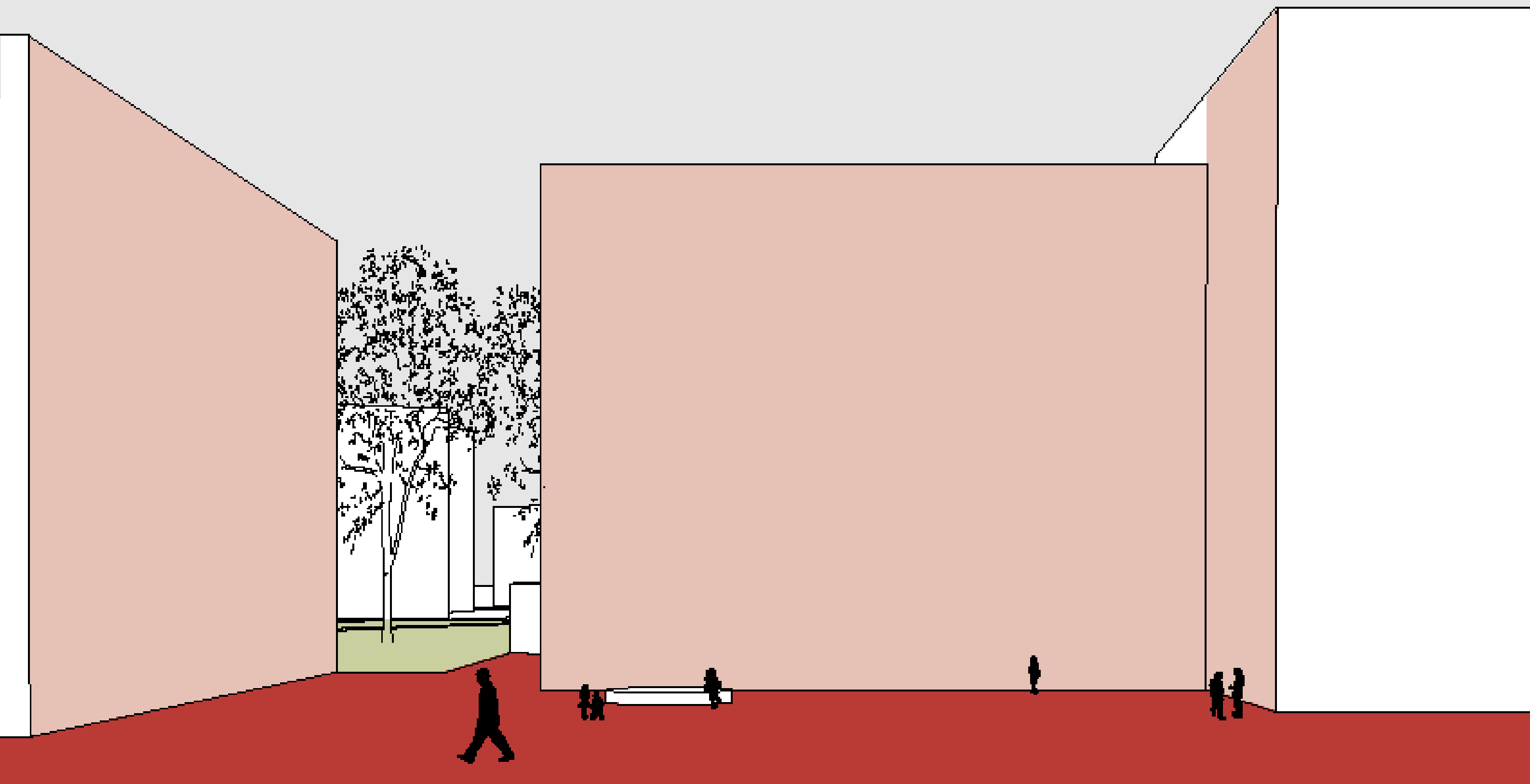
Urban strategy / Project concept – Completion of the station square



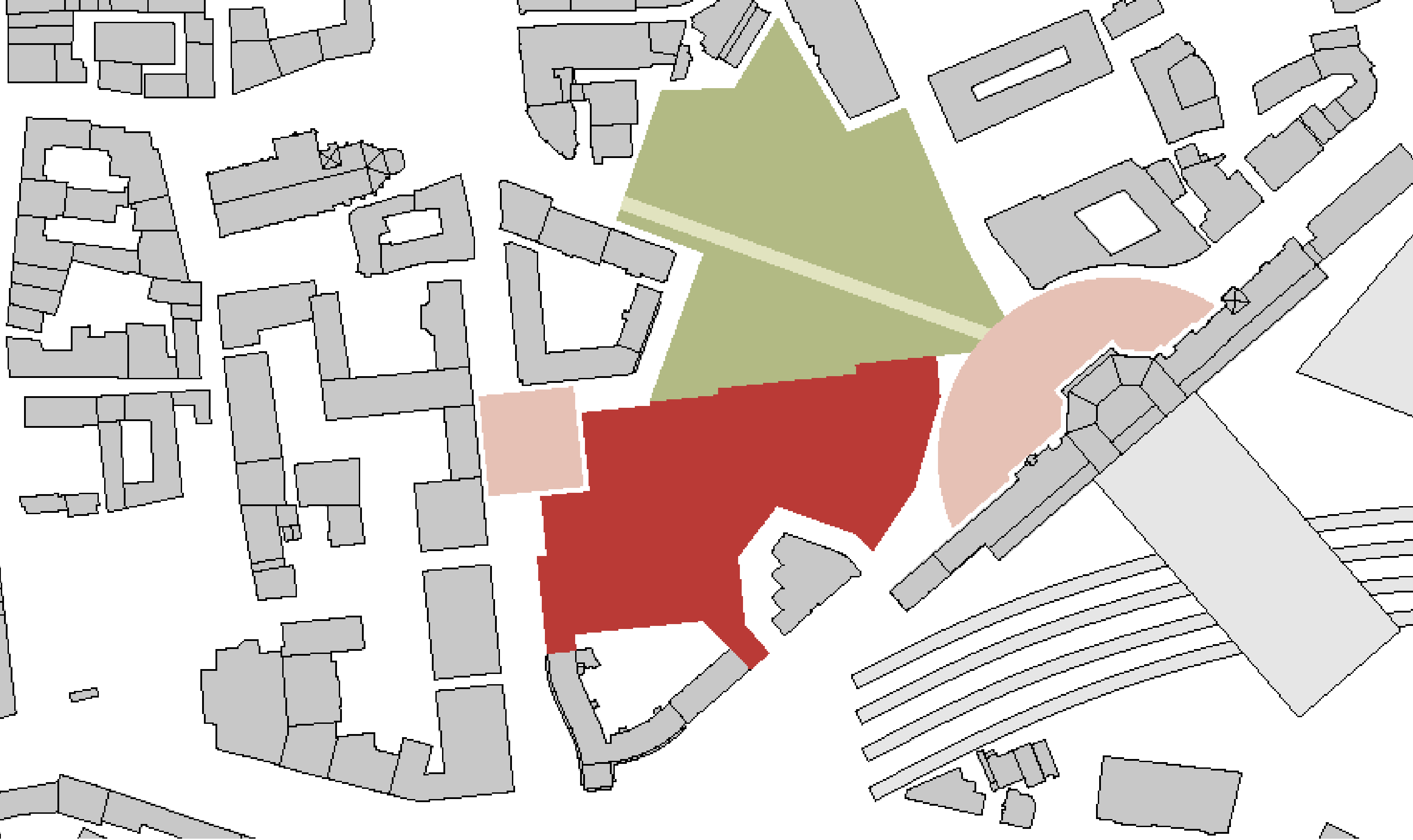
Urban strategy / Project concept – Completion of the station square



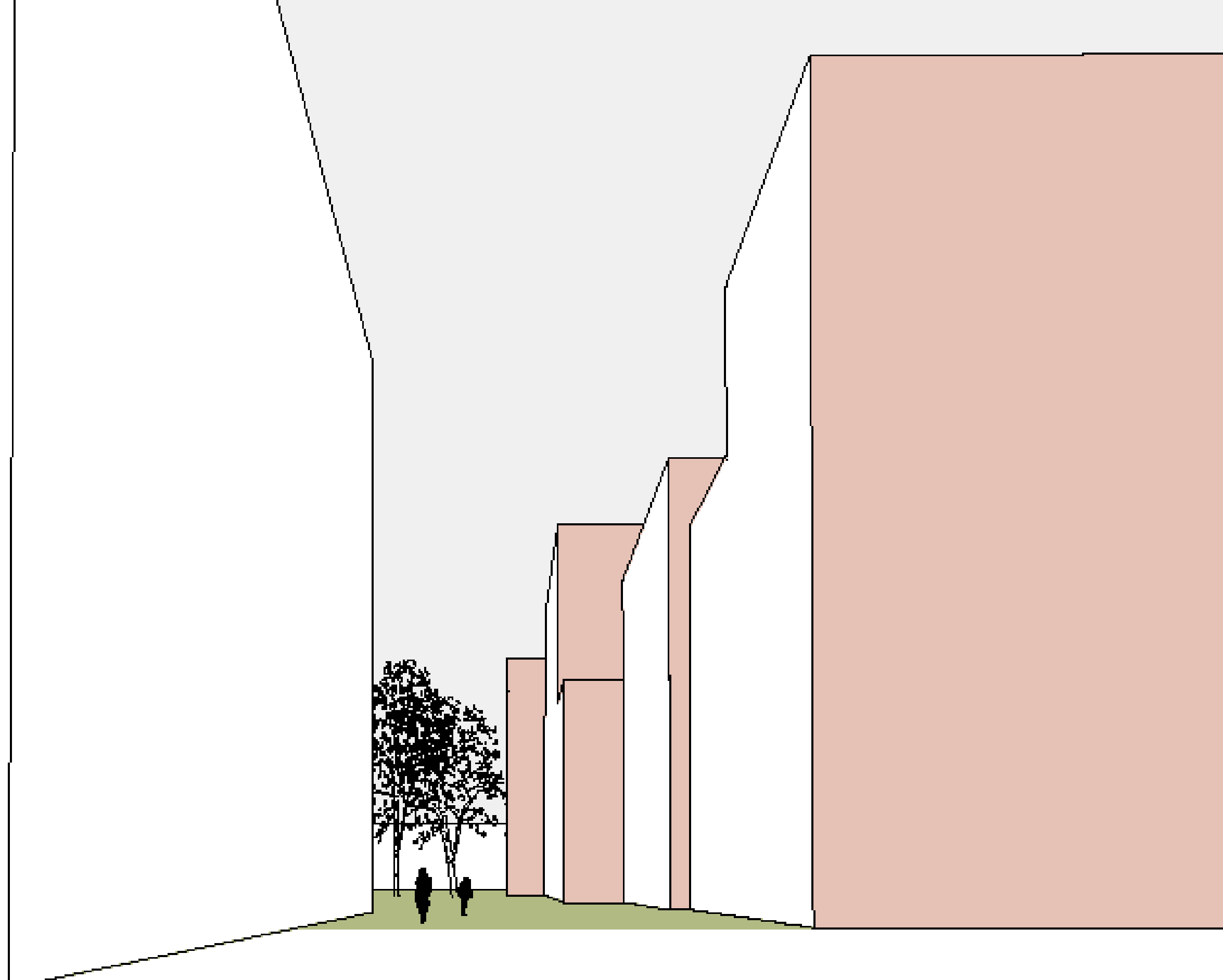
Urban strategy / Project concept – Creating a new square



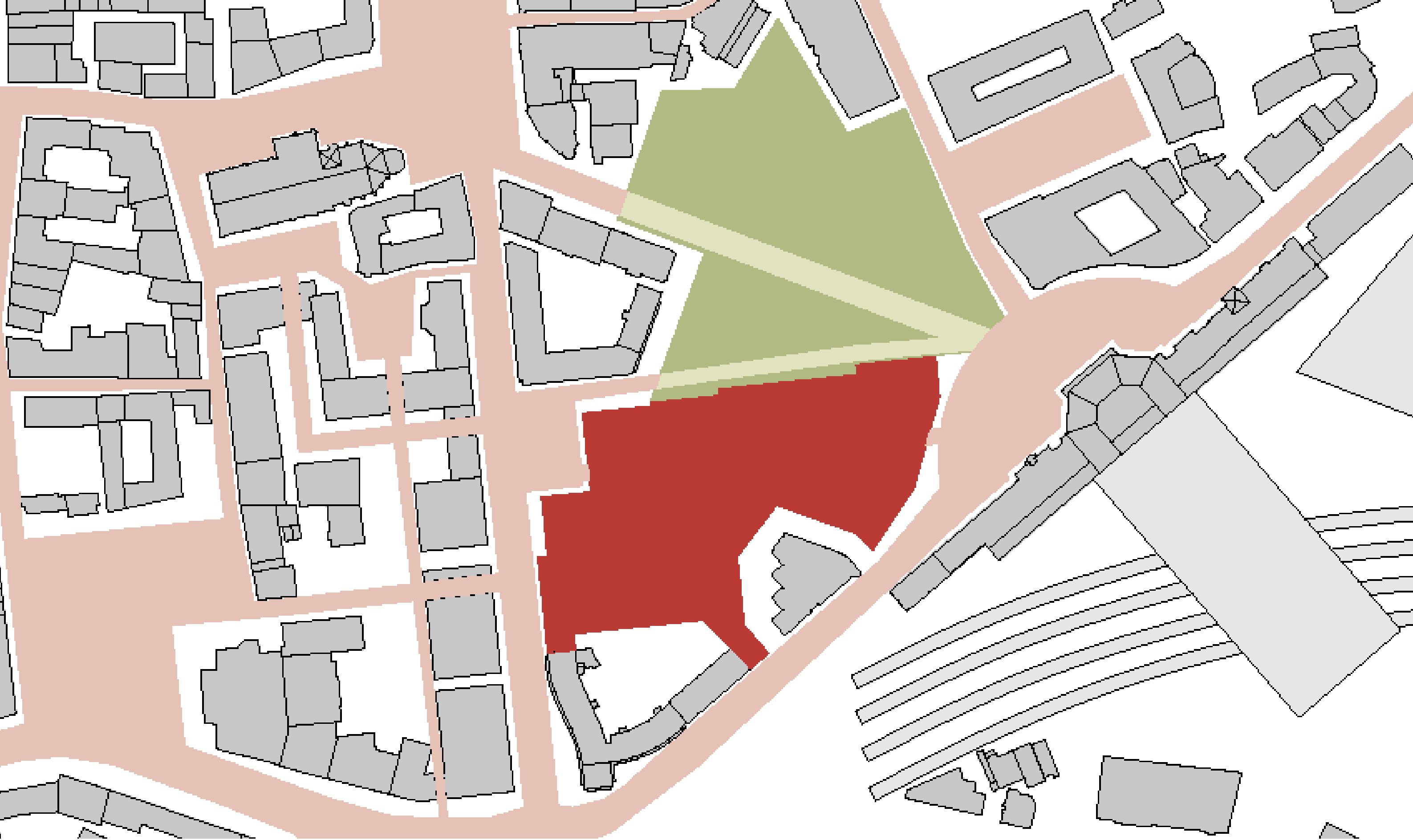
Urban strategy / Project concept – Creating a new square



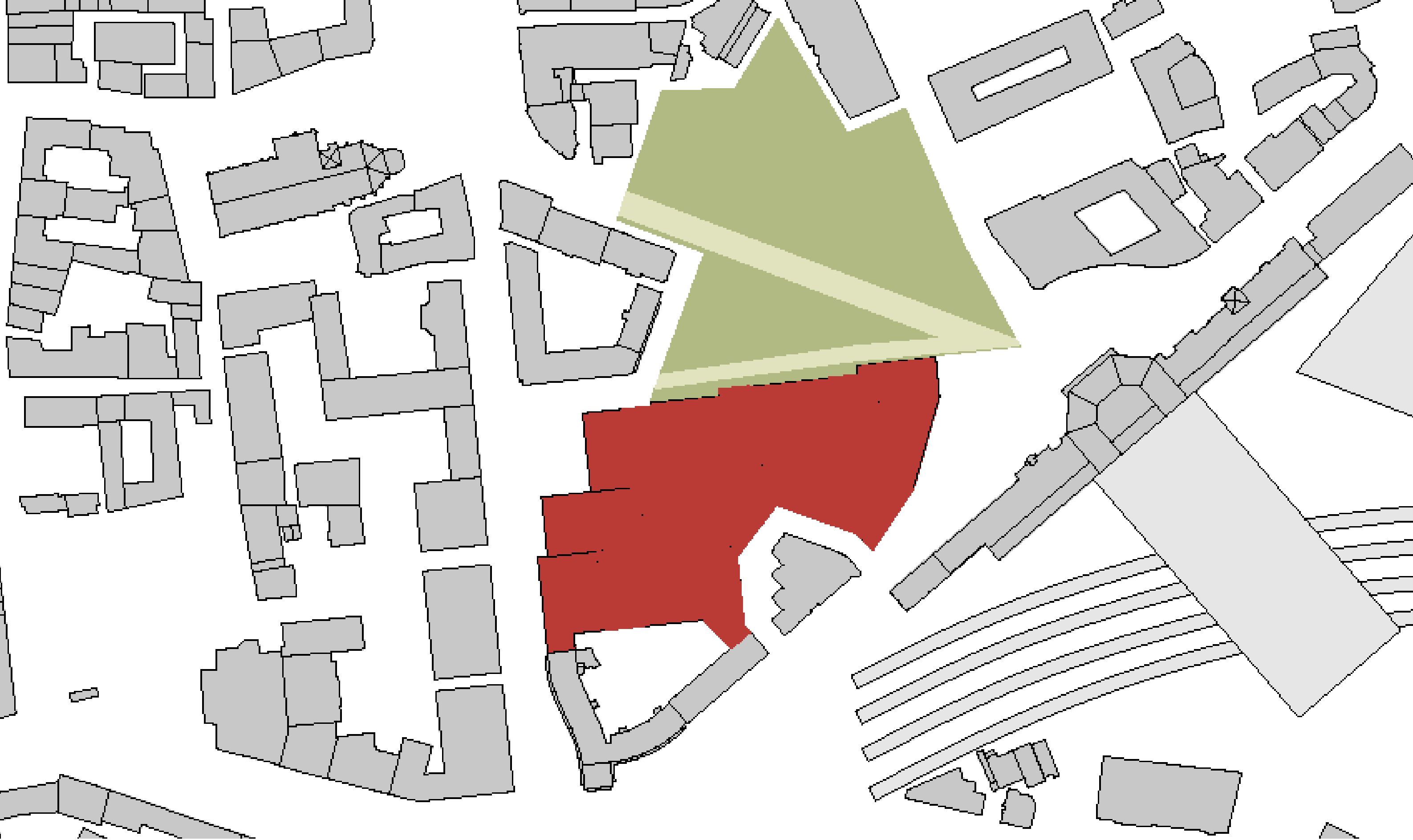
Urban strategy / Project concept – Stepping the façades / Giving the volume proportion



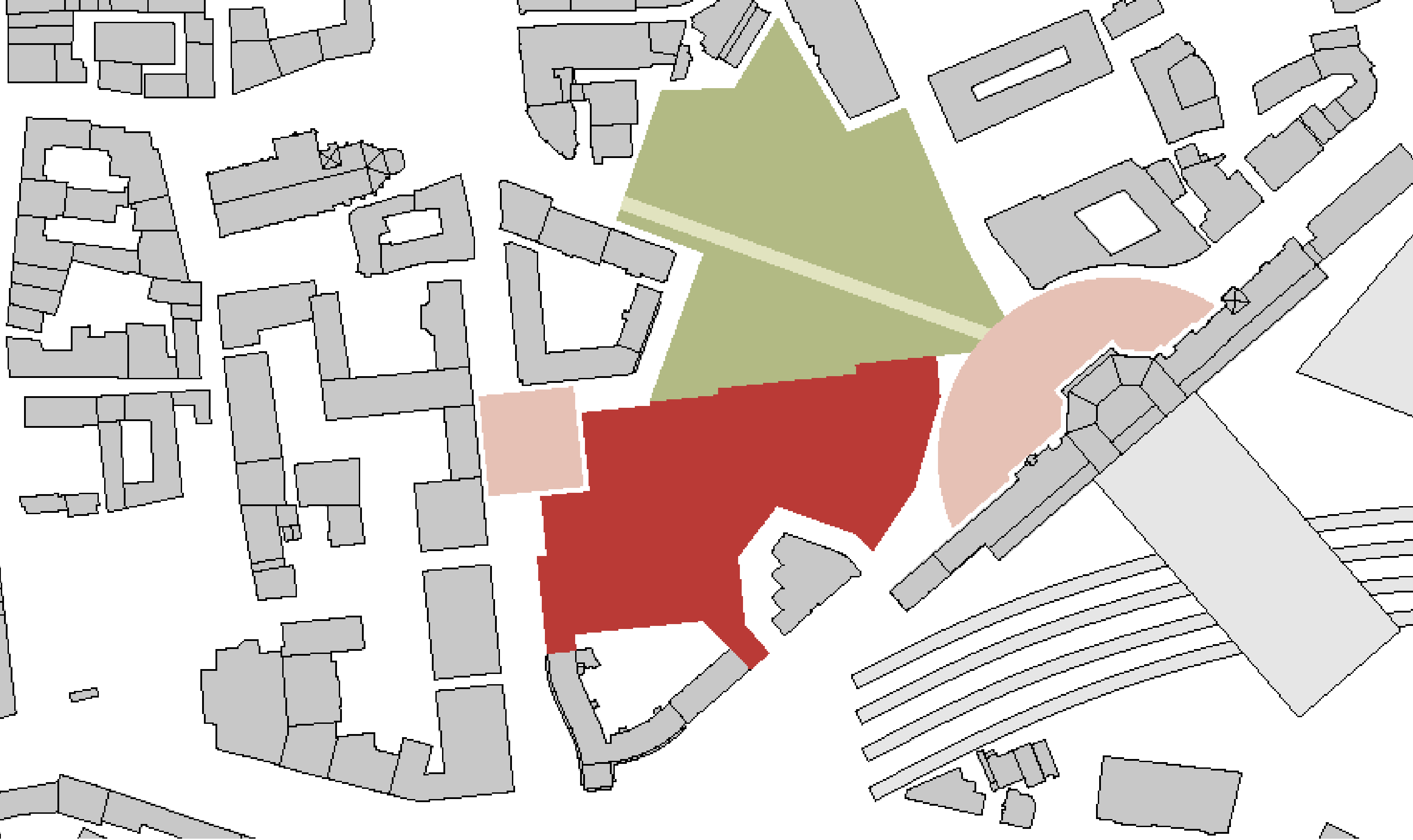
Urban strategy / Project concept – Stepping the façades / Giving the volume proportion



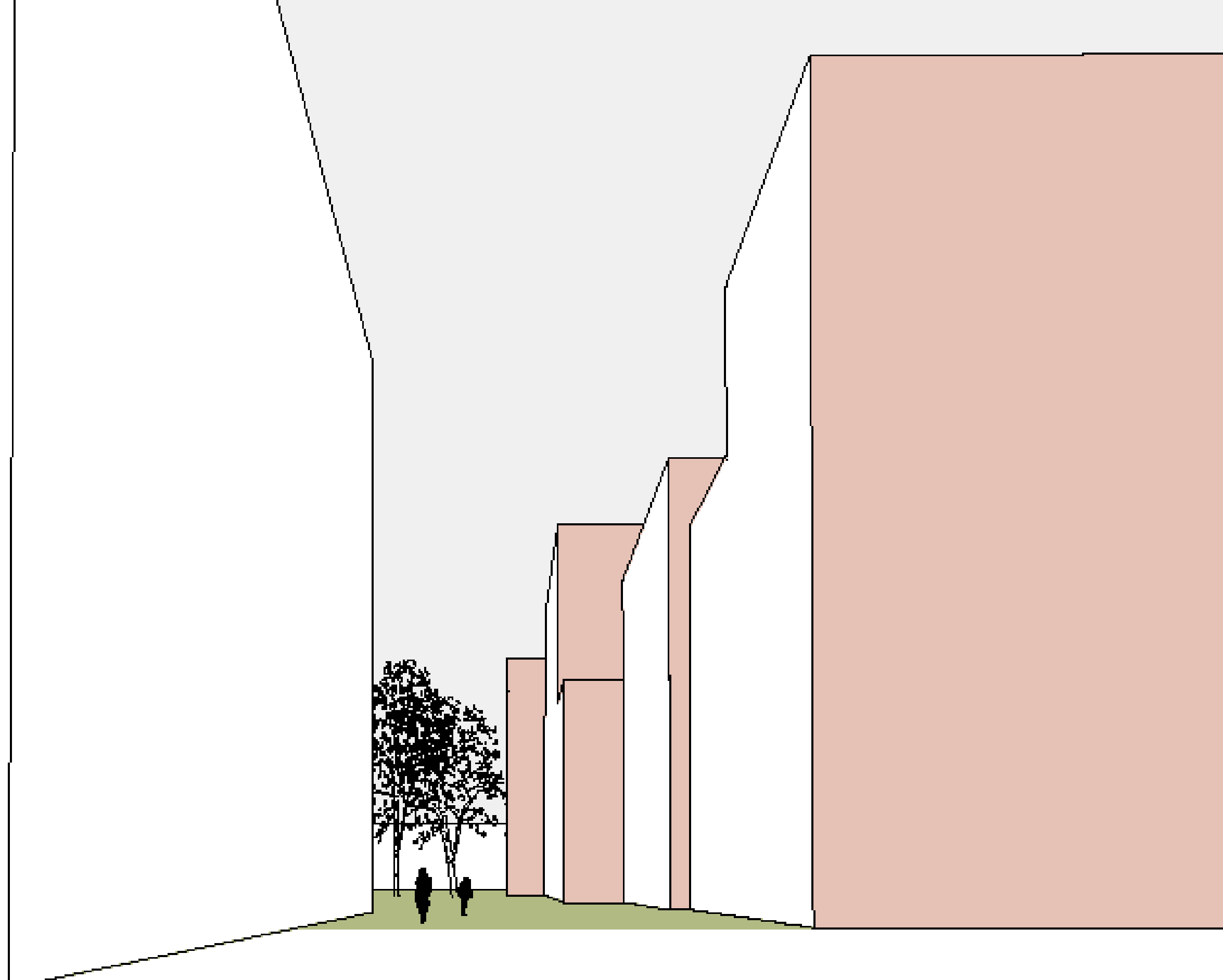
Urban strategy / Project concept – Connecting the project with the city pathways



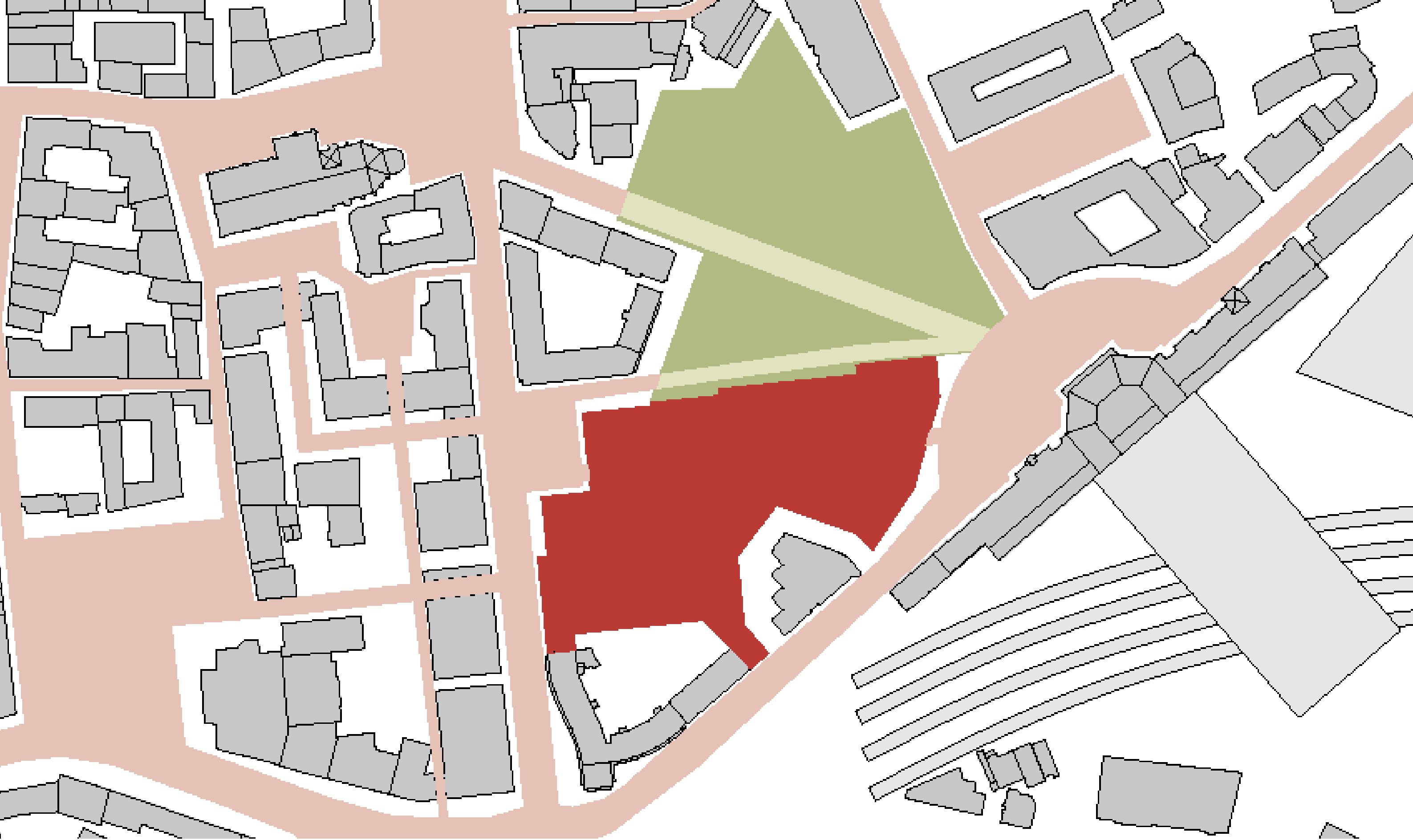
Urban strategy / Project concept – Fitting the project into the small-scale urban fabric



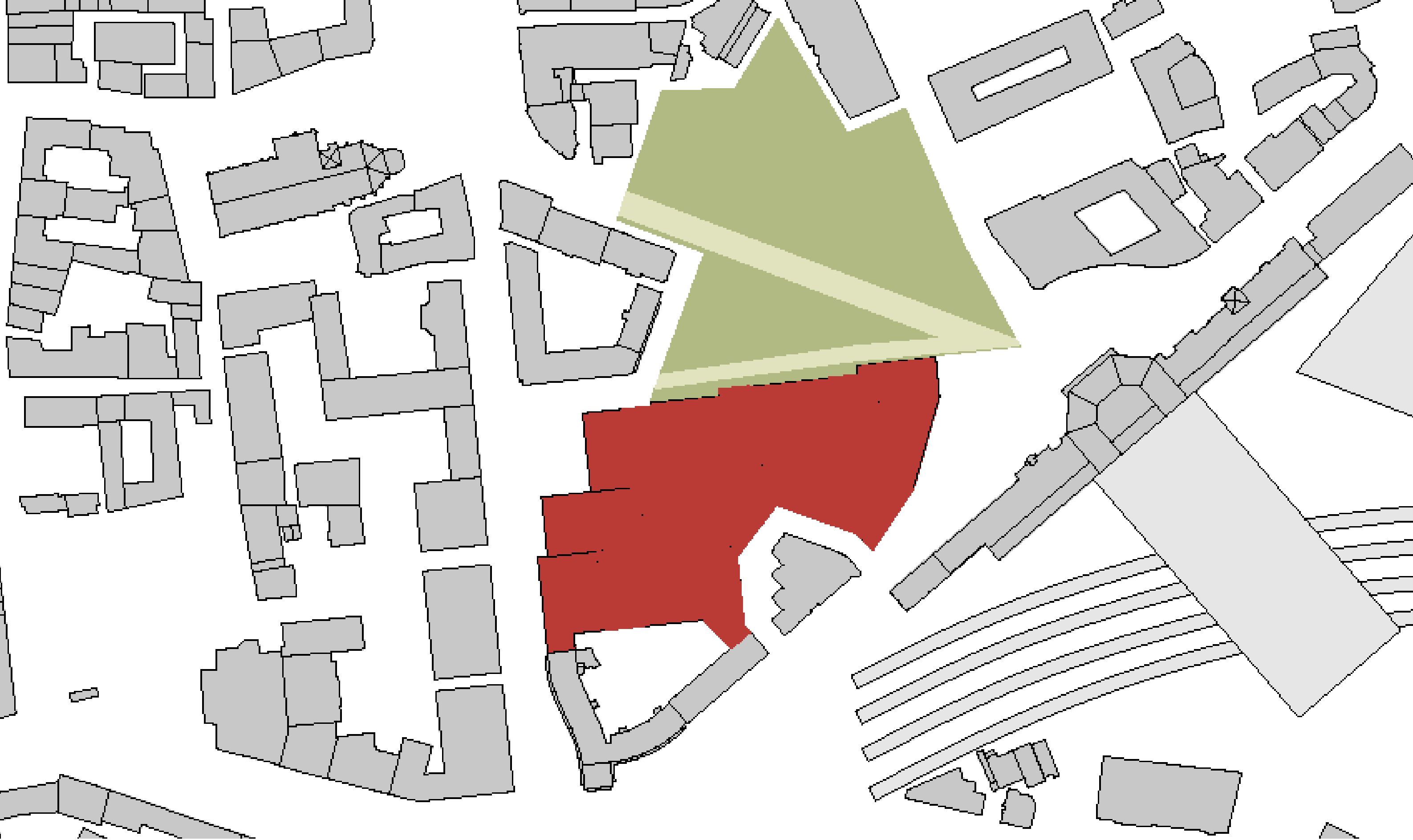
Urban strategy / Project concept – Stepping the façades / Giving the volume proportion



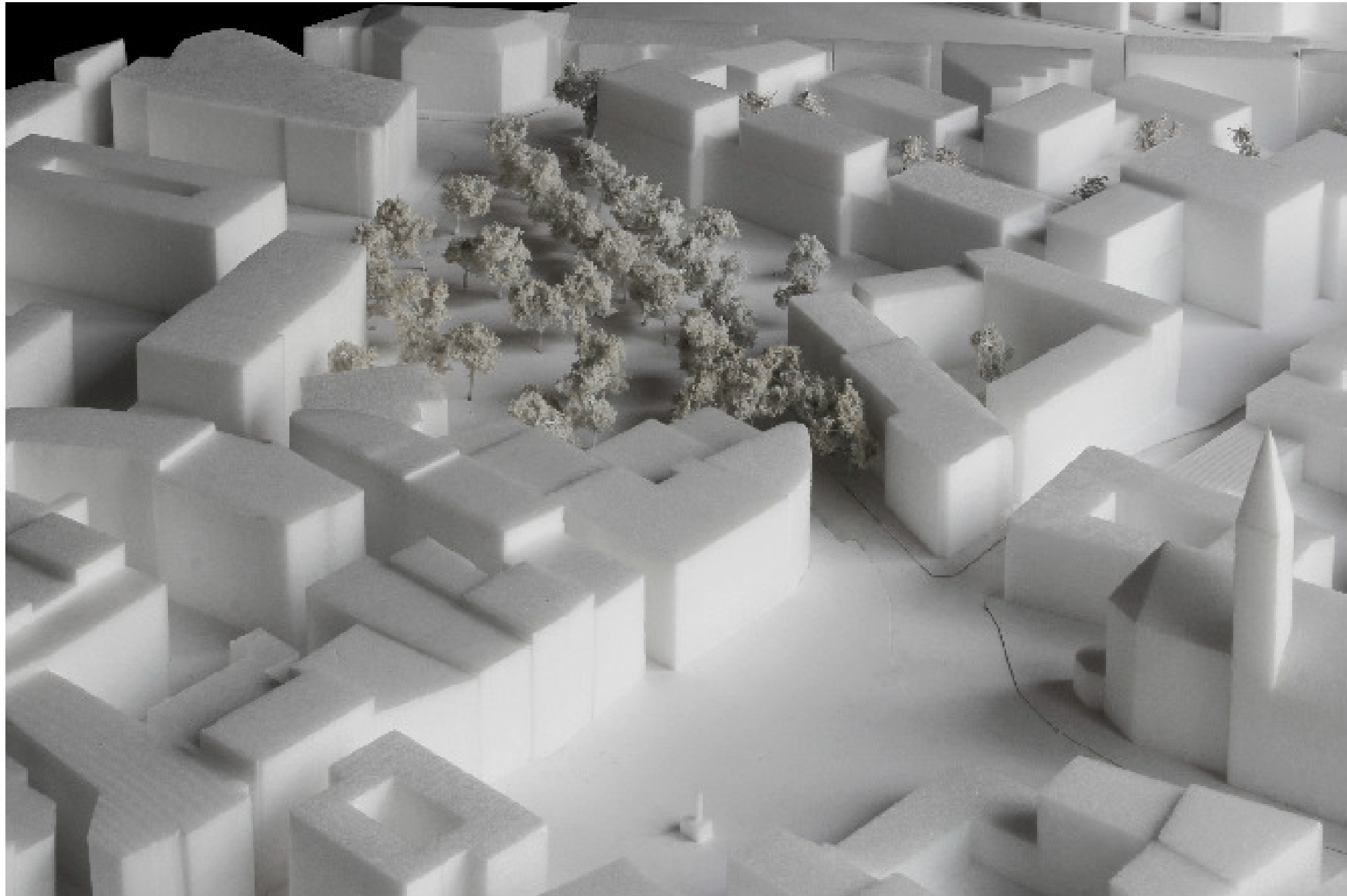
Urban strategy / Project concept – Stepping the façades / Giving the volume proportion



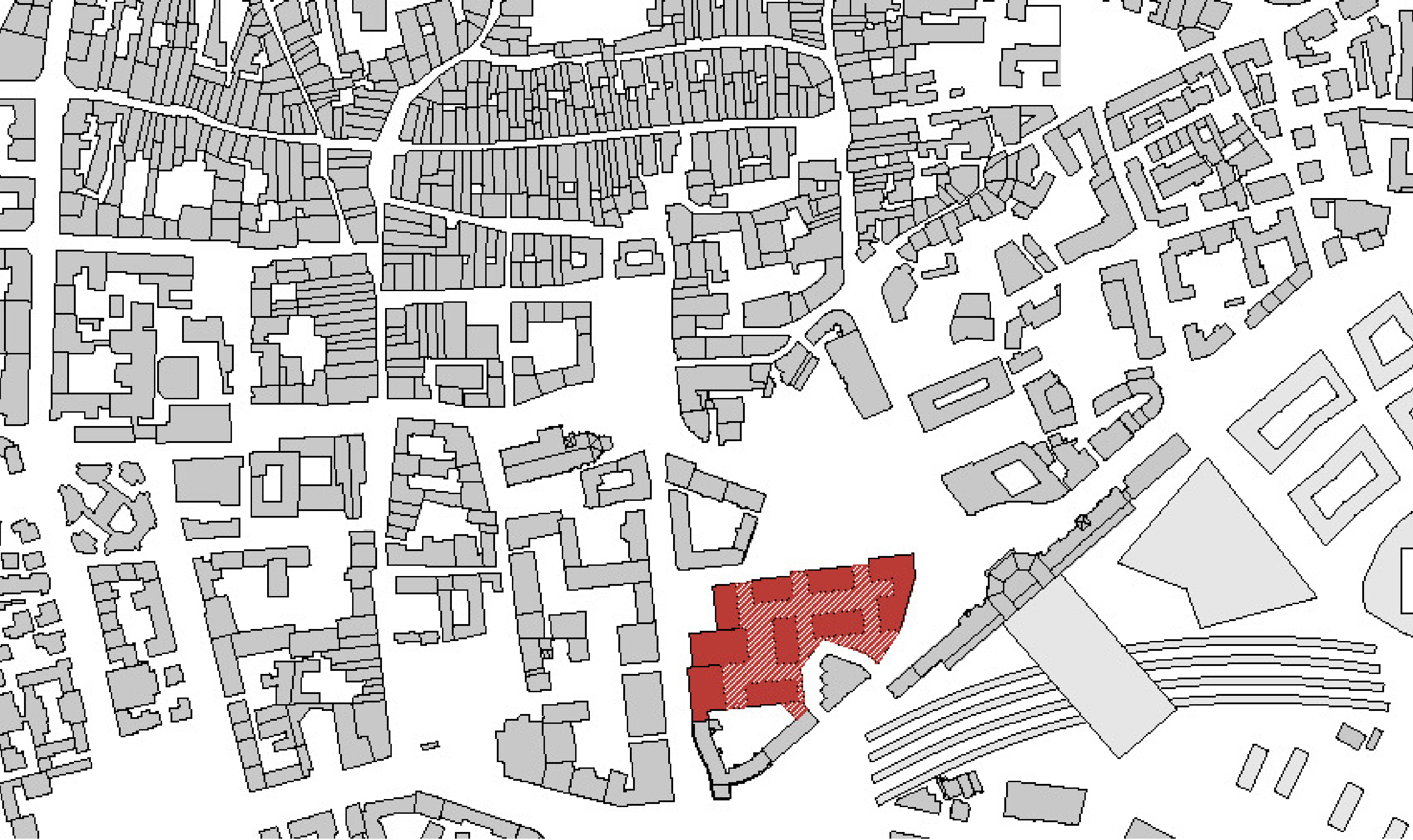
Urban strategy / Project concept – Connecting the project with the city pathways



Urban strategy / Project concept – Fitting the project into the small-scale urban fabric

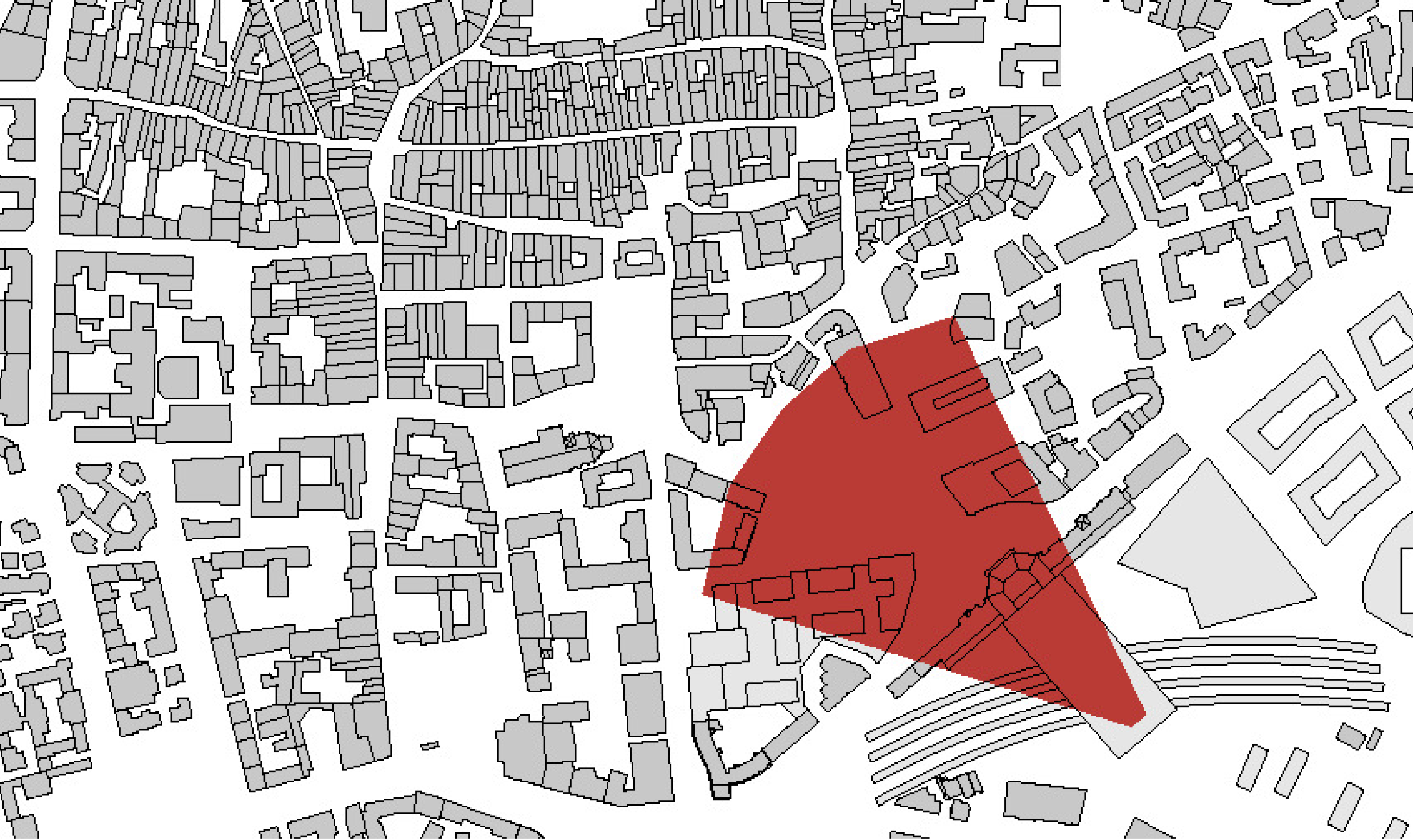


Urban strategy / Project concept – Fitting the project into the small-scale urban fabric / Working model



Urban strategy / Project concept – Fitting the project into the small-scale urban fabric

- City structure / Urban typologies
- Project site
- Urban strategy / Project concept
- **Connection to masterplan**
- Evolution of retail



Connection to masterplan

- City structure / Urban typologies
- Project site
- Urban strategy / Project concept
- Connection to masterplan
- **Evolution of retail**



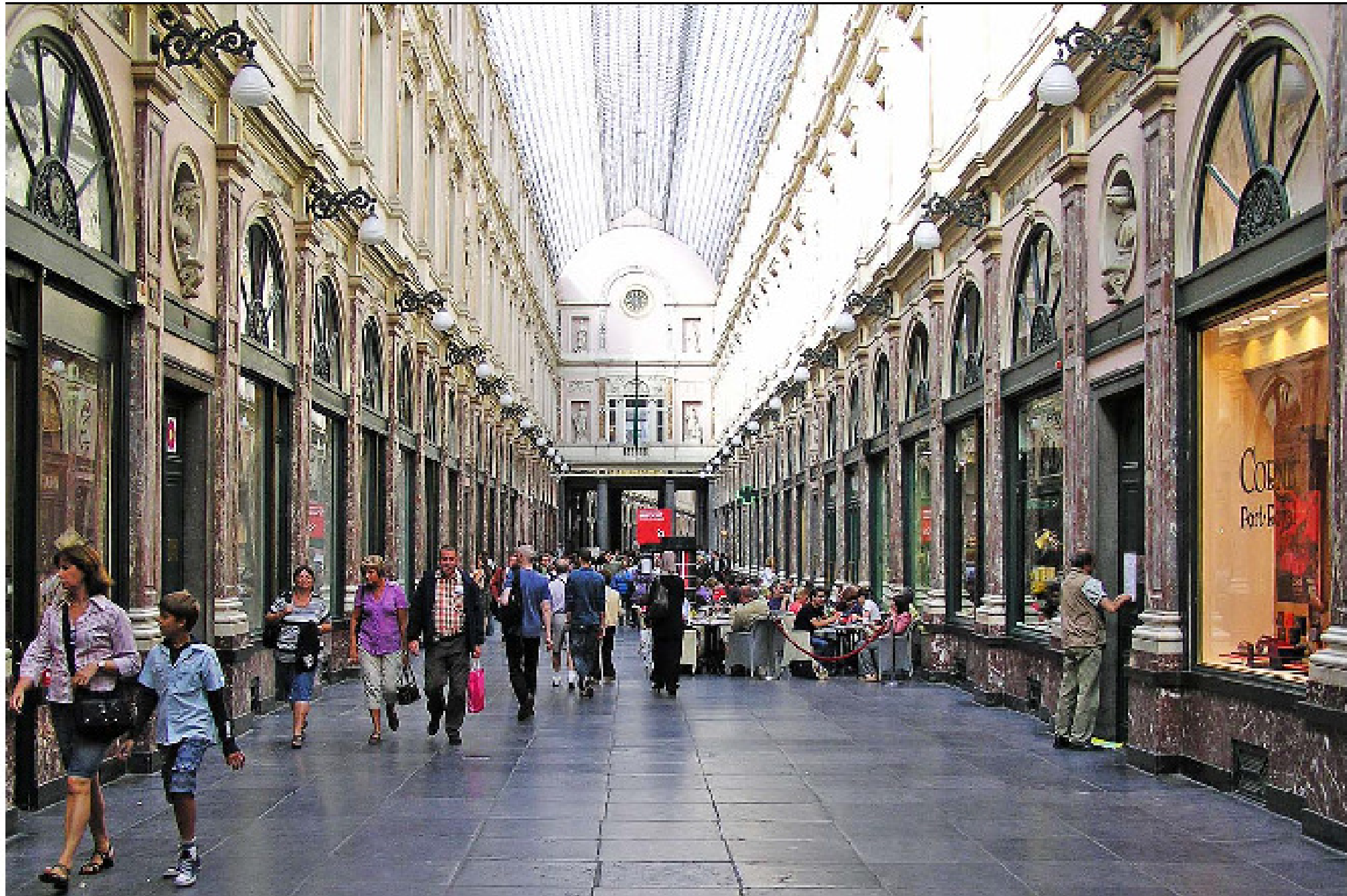
Evolution of retail – Trajan's market, Rome



Evolution of retail – Corner shop



Evolution of retail – Burlington Arcade, London



Evolution of retail – Galeries Royales Saint-Hubert, Brussels



Evolution of retail – Galleria Umberto I., Naples



Evolution of retail – Kaufhaus Tyrol, Innsbruck



Evolution of retail – Kaufhaus Tyrol, Innsbruck



Evolution of retail – Kaufhaus Tyrol, Innsbruck



Evolution of retail – Kaufhaus Tyrol, Innsbruck



Evolution of retail – Peek & Cloppenburg, Vienna



Evolution of retail – Peek & Cloppenburg, Vienna



Evolution of retail – Peek & Cloppenburg, Vienna



Evolution of retail – Peek & Cloppenburg, Vienna



Evolution of retail – Kaufhaus Bozen / View from Südtiroler Straße



Evolution of retail – Kaufhaus Bozen / View from the new square



Evolution of retail – Kaufhaus Bozen / View from Waltherplatz



Evolution of retail – Kaufhaus Bozen / View from the park



Evolution of retail – Kaufhaus Bozen / View from the boulevard

David Chipperfield Architects Berlin



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualficazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

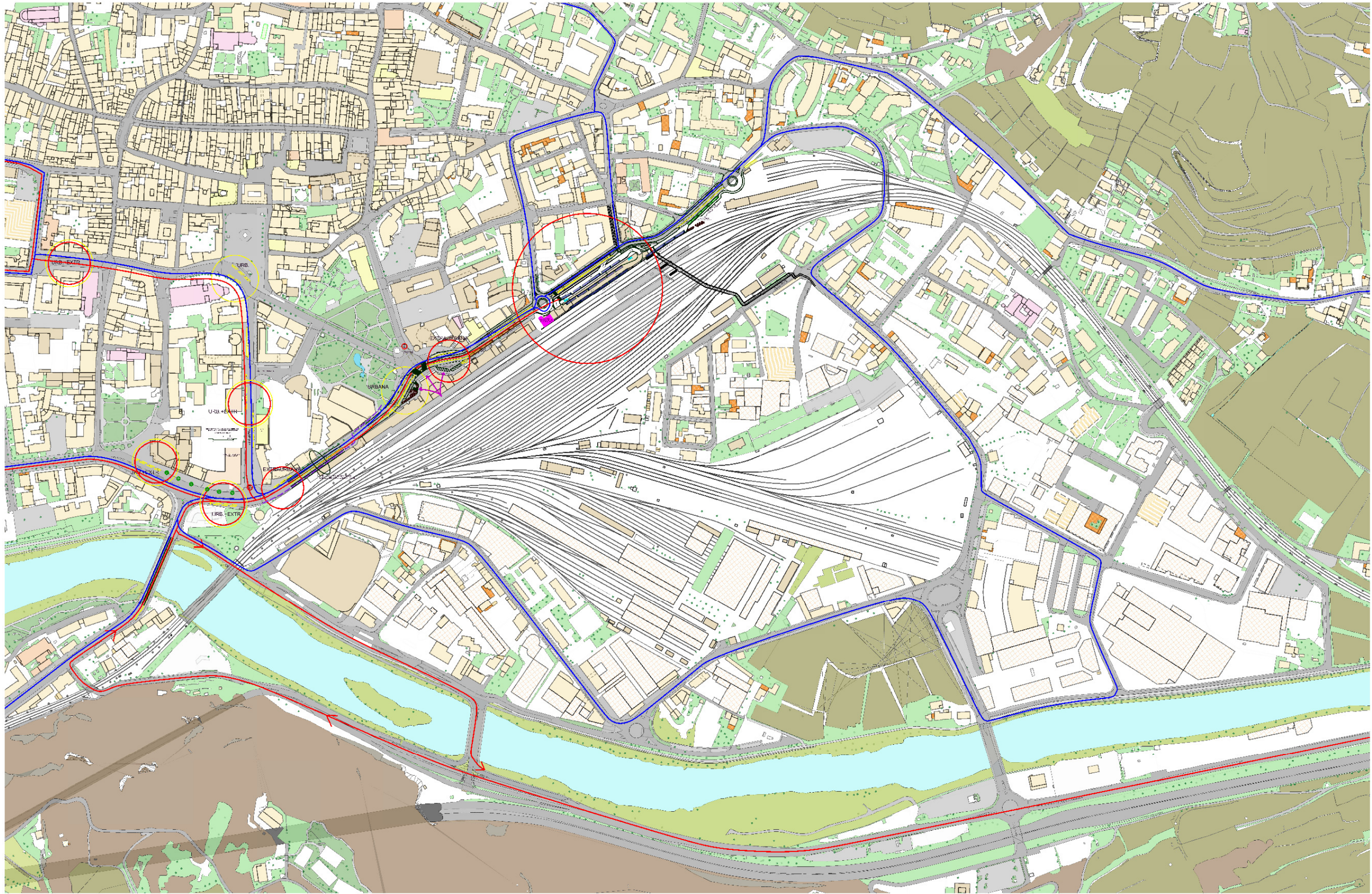
ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

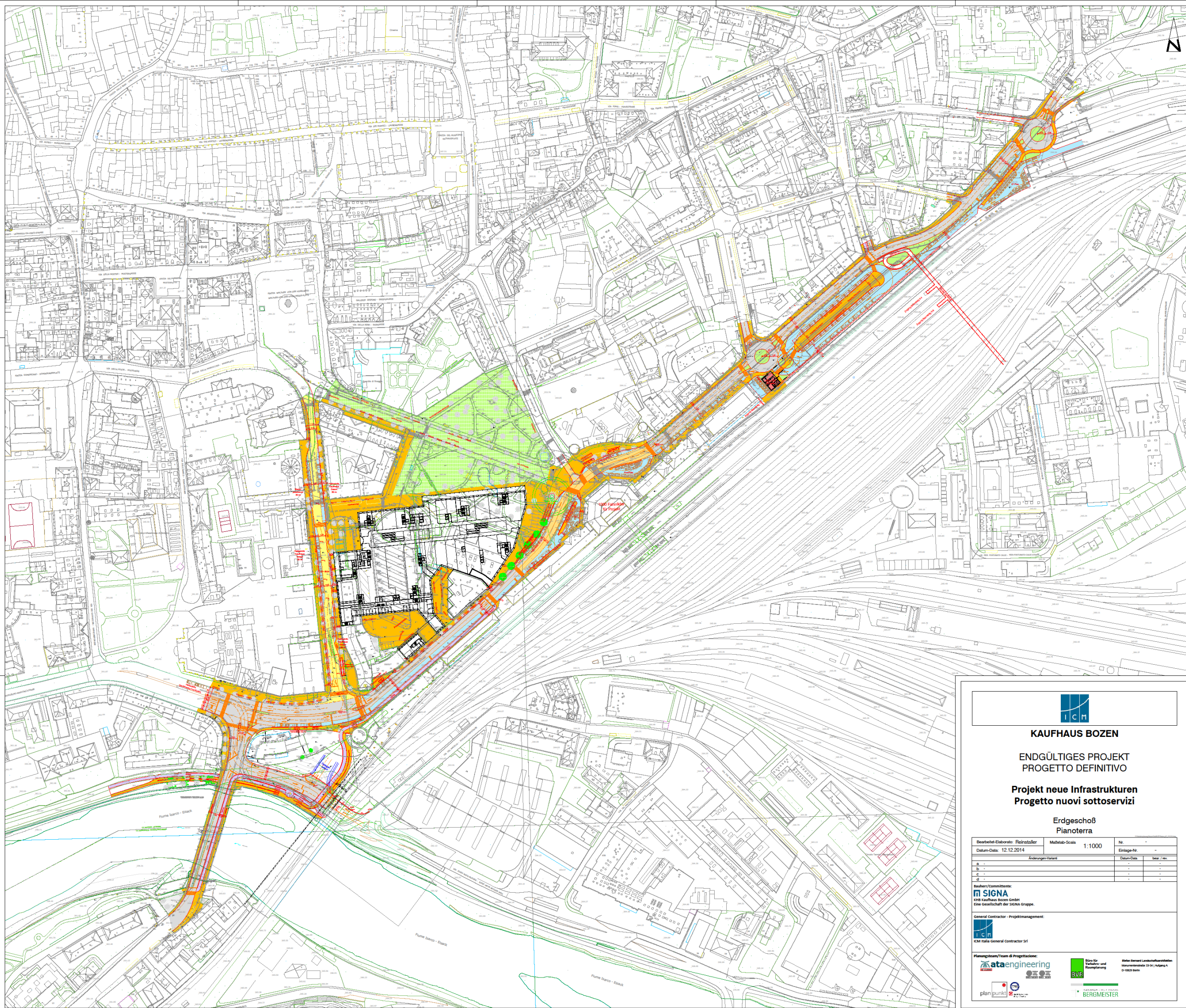
Ing. Günther Burger - Direttore di Ripartizione Mobilità PAB

Ing. Ivan Moroder - Direttore Ufficio Mobilità del Comune di Bolzano

Ing. Mario Begher - Direttore Ufficio Infrastrutture e Arredo Urbano del Comune di Bolzano

PROGETTO DELLA MOBILITA' E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE MOBILITÄTSKONZEPT UND ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR





KAUFHAUS BOZEN

ENDGÜLTIGES PROJEKT
PROGETTO DEFINITIVO

Projekt neue Infrastrukturen
Progetto nuovi sottoservizi

Erdgeschoß
Pianoterra

Beurteilt-Elaborato: Reinstaller	Maßstab-Scale: 1:1000	Nr.:
Datum-Data: 12.12.2014	Einlage-Nr.:	
Änderungen-Changes:		Datum-Data: bear / rev.
a.	-	-
b.	-	-
c.	-	-
d.	-	-

Realisator/Committer:

SIGNA
Kaufhaus Bozen GmbH
Eine Gesellschaft der SIGNA Gruppe.

General Contractor - Projektmanagement:

ICM
ICM Italia General Contractor Srl

Planungsteam/Team di Progettazione:

ataengineering
ata engineering

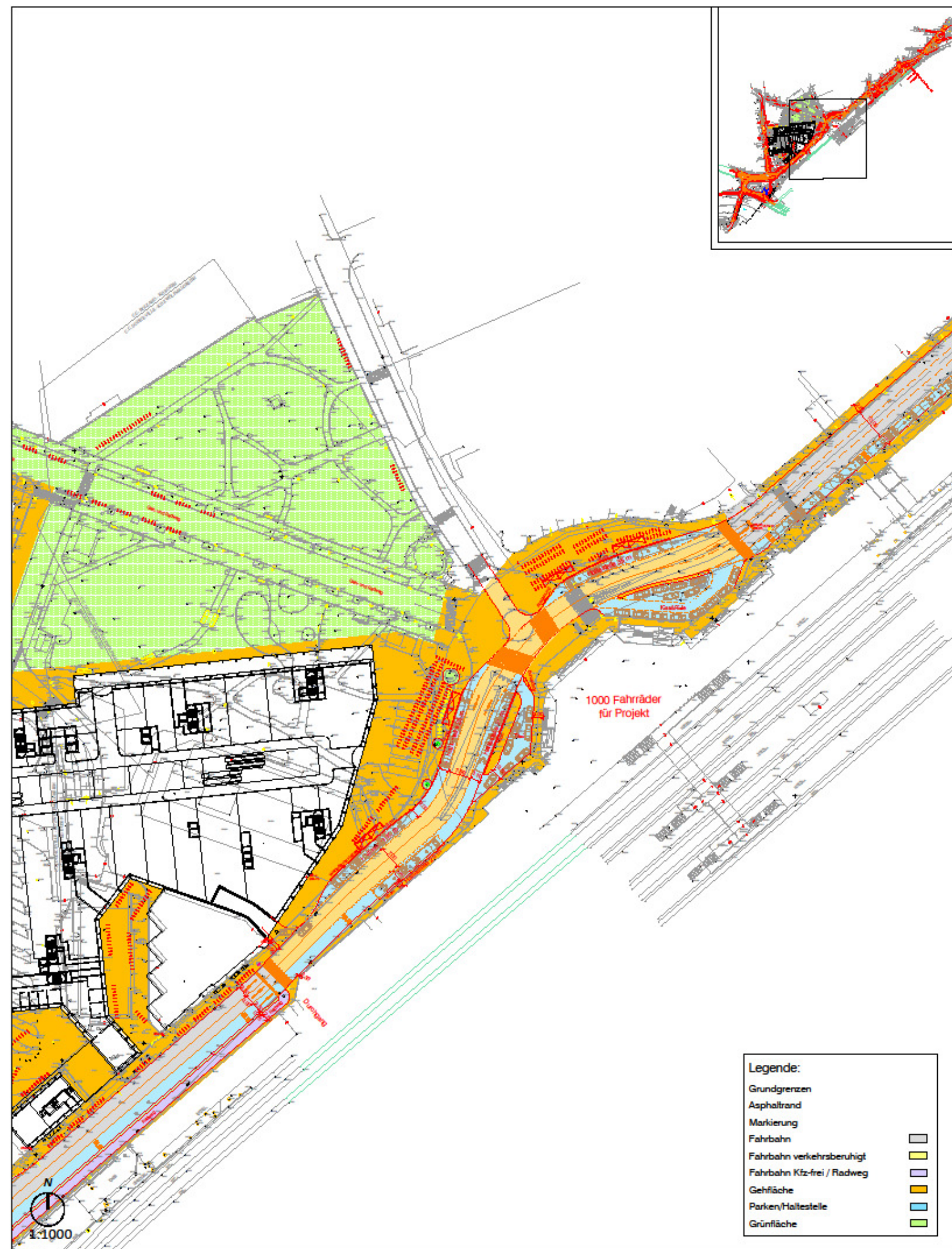
planpunkt
planpunkt

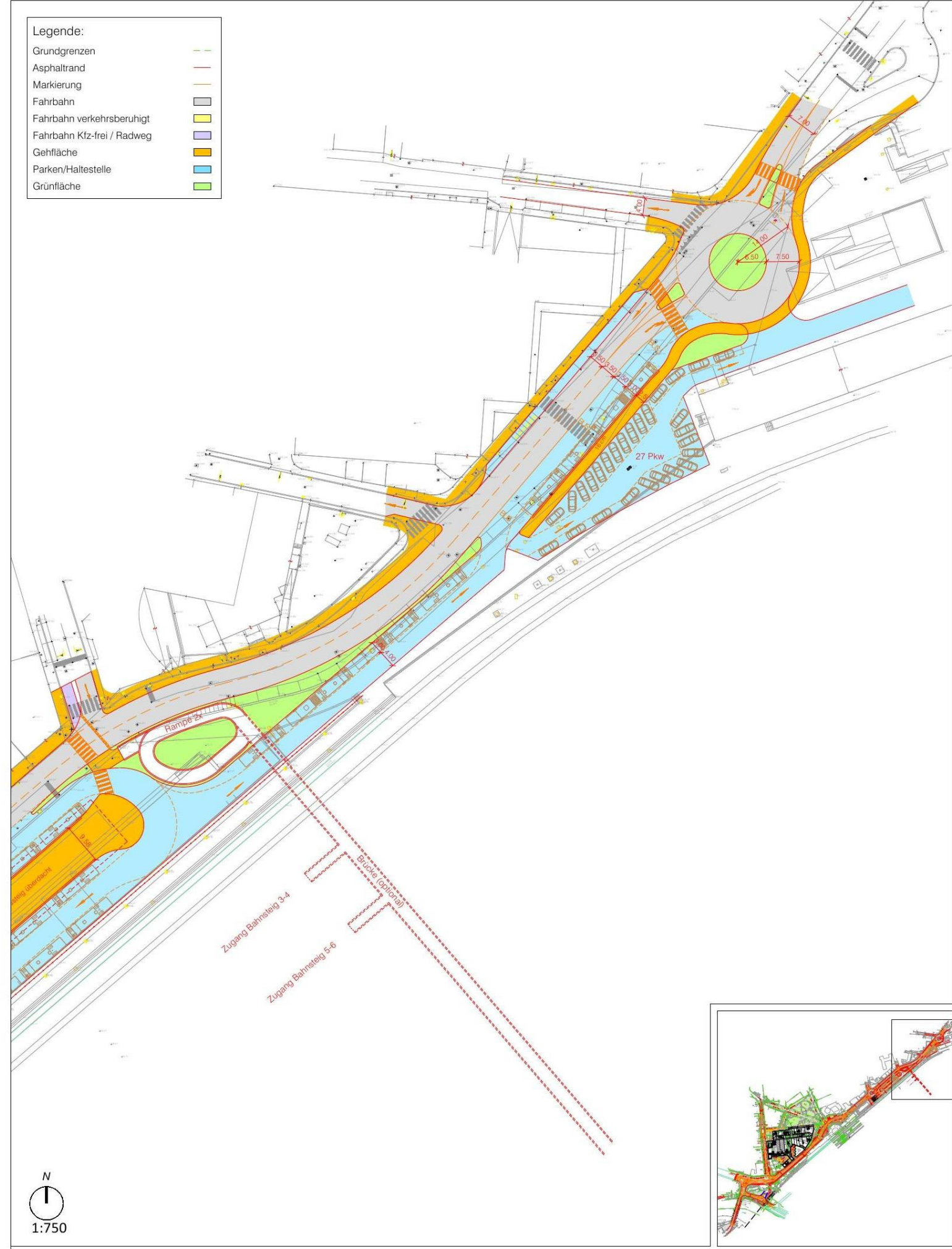
BVG
BVG

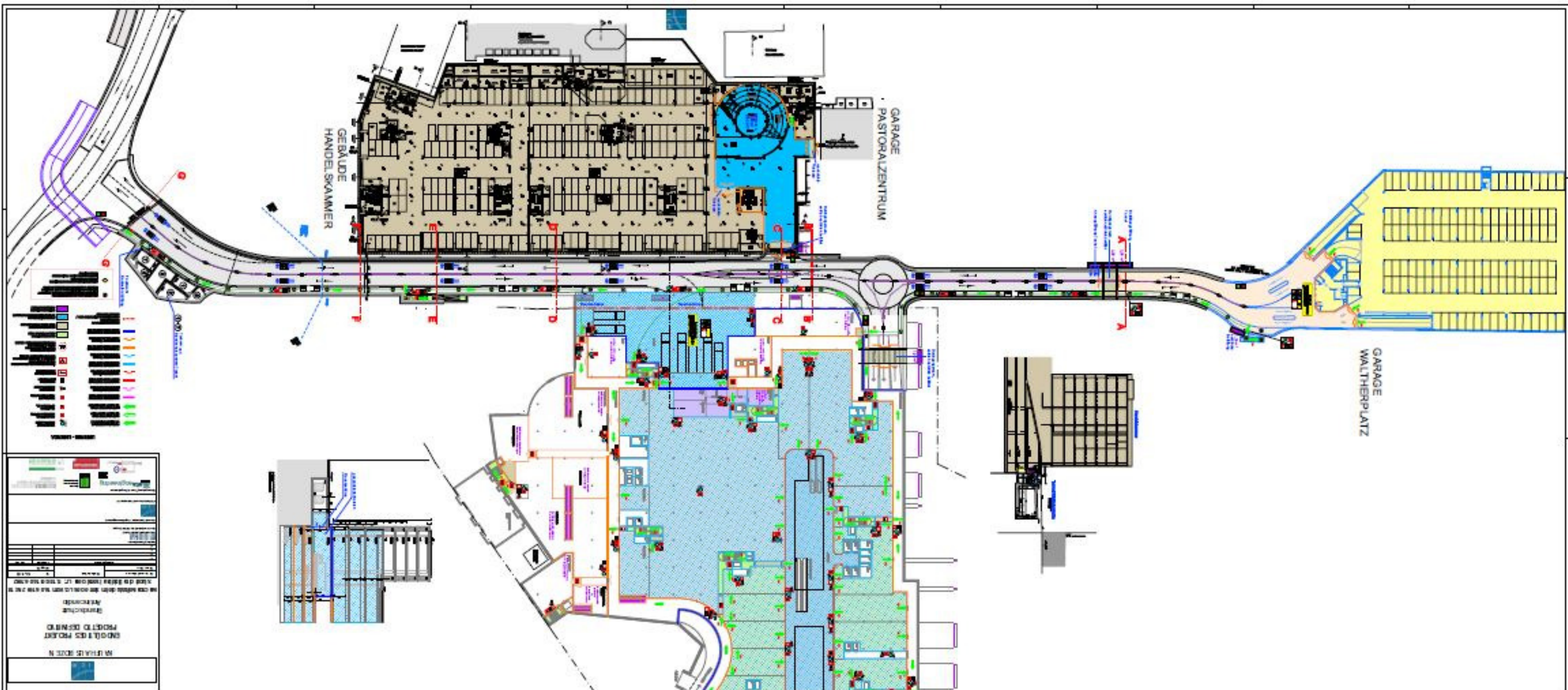
BERGMEISTER
BERGMEISTER

Berlin-Berlin Landschaftsarchitekten
Monumentenstraße 20-24 | Aufgang A
D-10825 Berlin











Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße
ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

Arch. Stefan Bernard

**PROGETTO PARCO PUBBLICO
PROJEKT ÖFFENTLICHE PARKANLAGE**

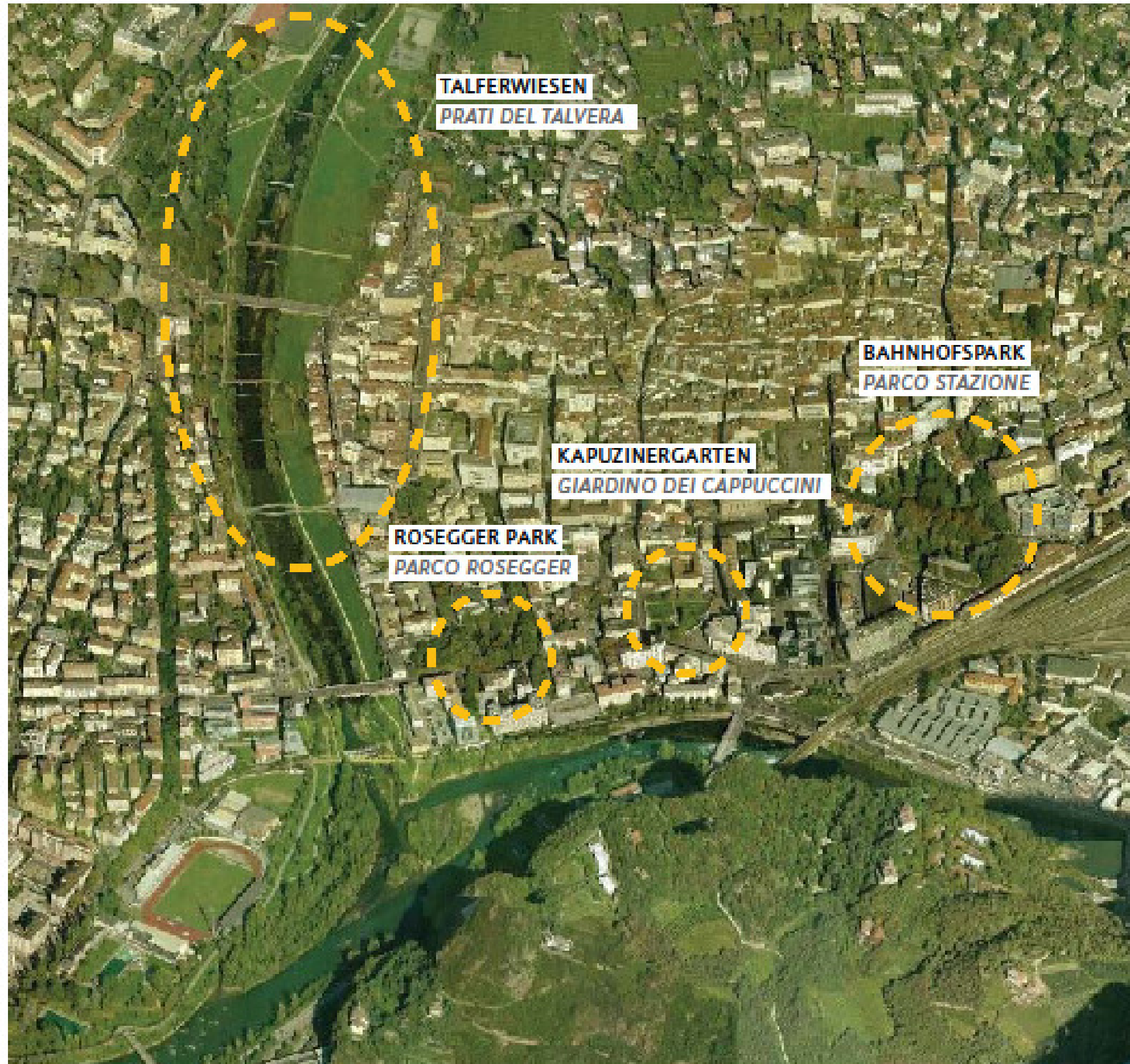
FREIRÄUME UM DAS KAUFHAUS BOZEN - Öffentliche Debatte 09.01.2015

SPAZI LIBERI ATTORNO AL KAUFHAUS BOLZANO - Istruttoria pubblica 09.01.2015

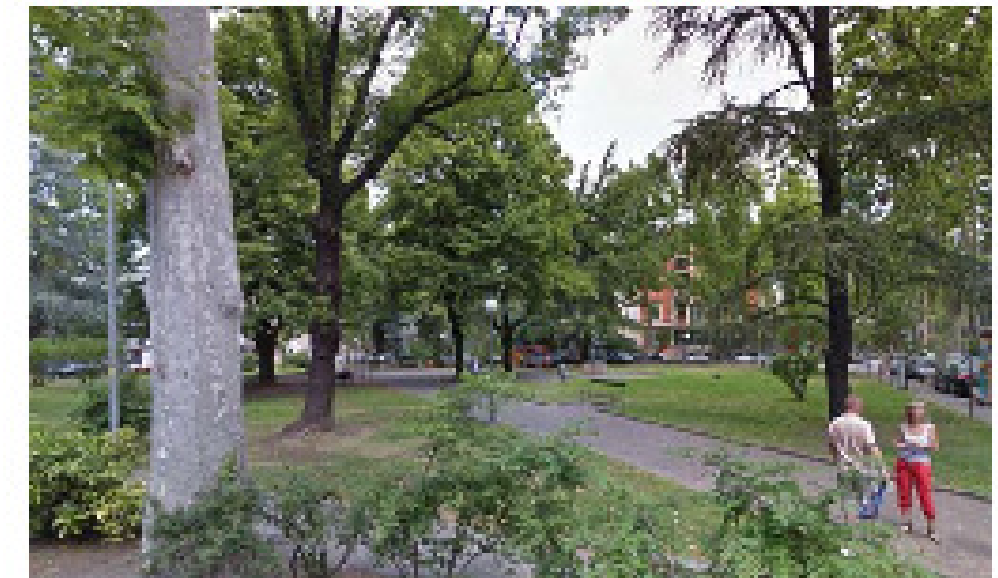


ÜBERGEORDNETES KONZEPT

PROGETTO GENERALE



Talferwiesen - Weite Wiesen für Sport und Erholung für alle Bozner
I Prati del Talvera - prati ampi dedicati ad attività sportive e ricreative



Rosegger Park - Ruhiger Quartierspark für die unmittelbaren Anwohner
Il Parco Rosegger - tranquillo parco di quartiere per gli abitanti della zona



Kapuzinergarten - Ruhiger, kontemplativer, eher privater Grünraum
Il Giardino dei Cappuccini - spazio verde tranquillo, contemplativo, privato



Waltherplatz | *Piazza Walther*



Gerbergasse | *Via dei Conciapelli*



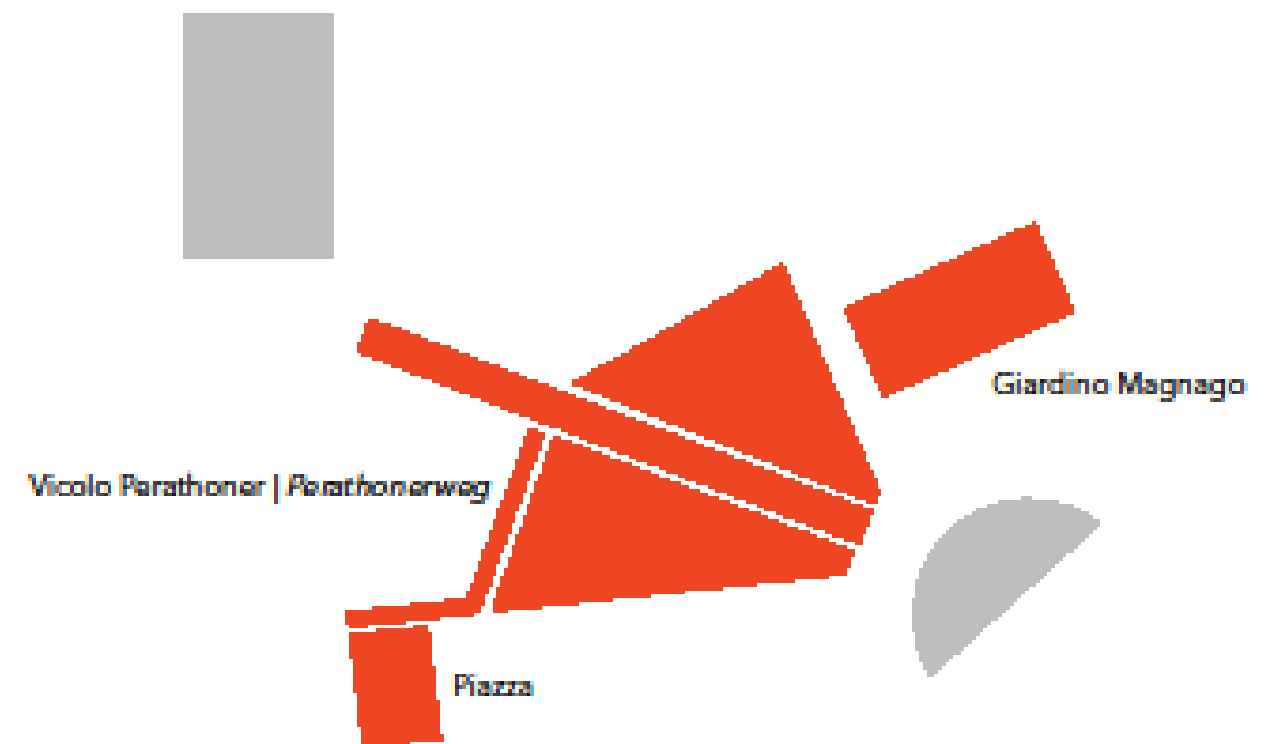
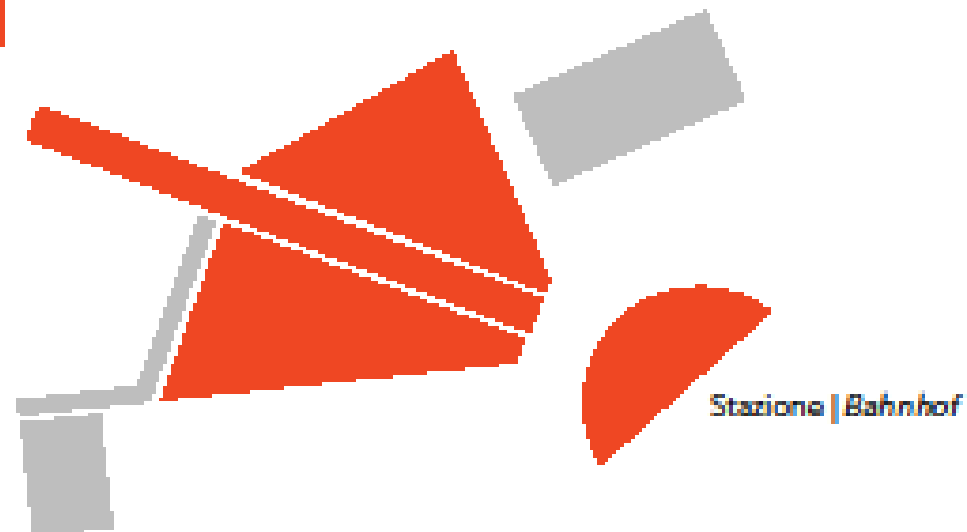
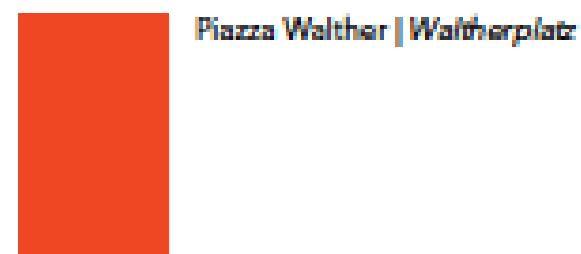
Platz an der Universität | *Piazza di fronte all'università*



Obstmarkt | *Piazza Erbe*



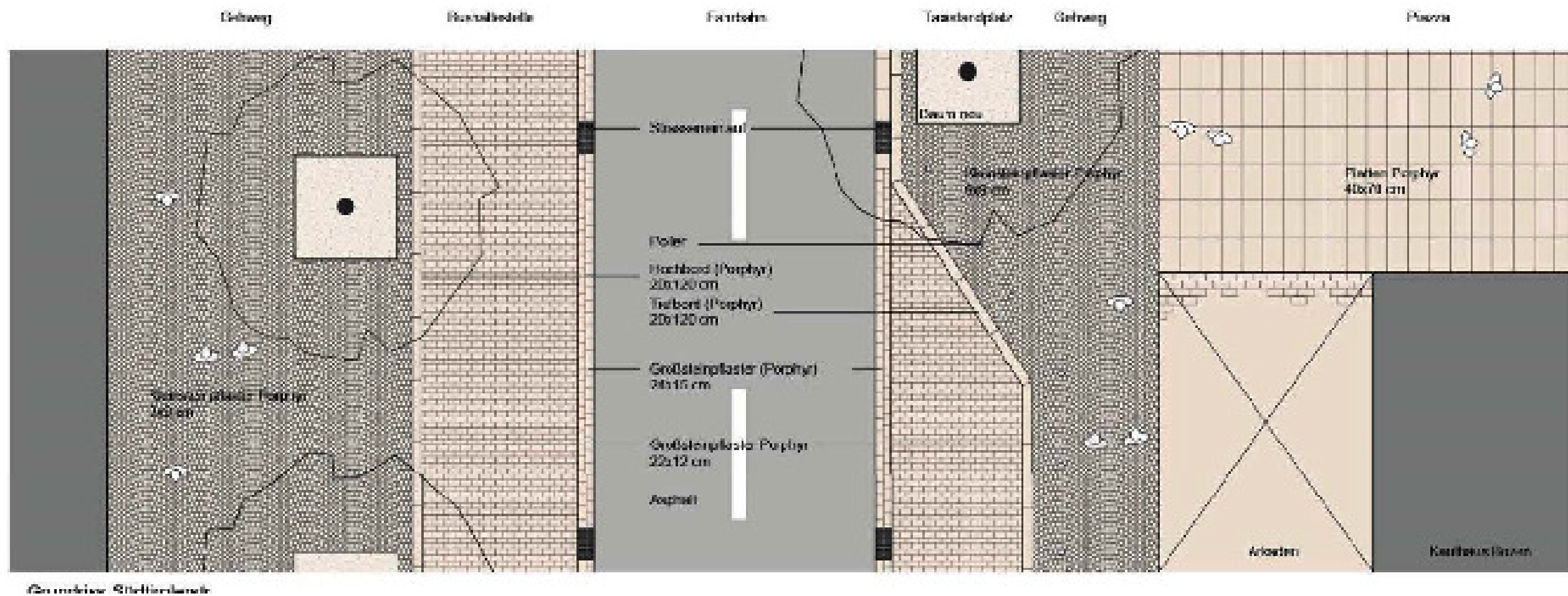
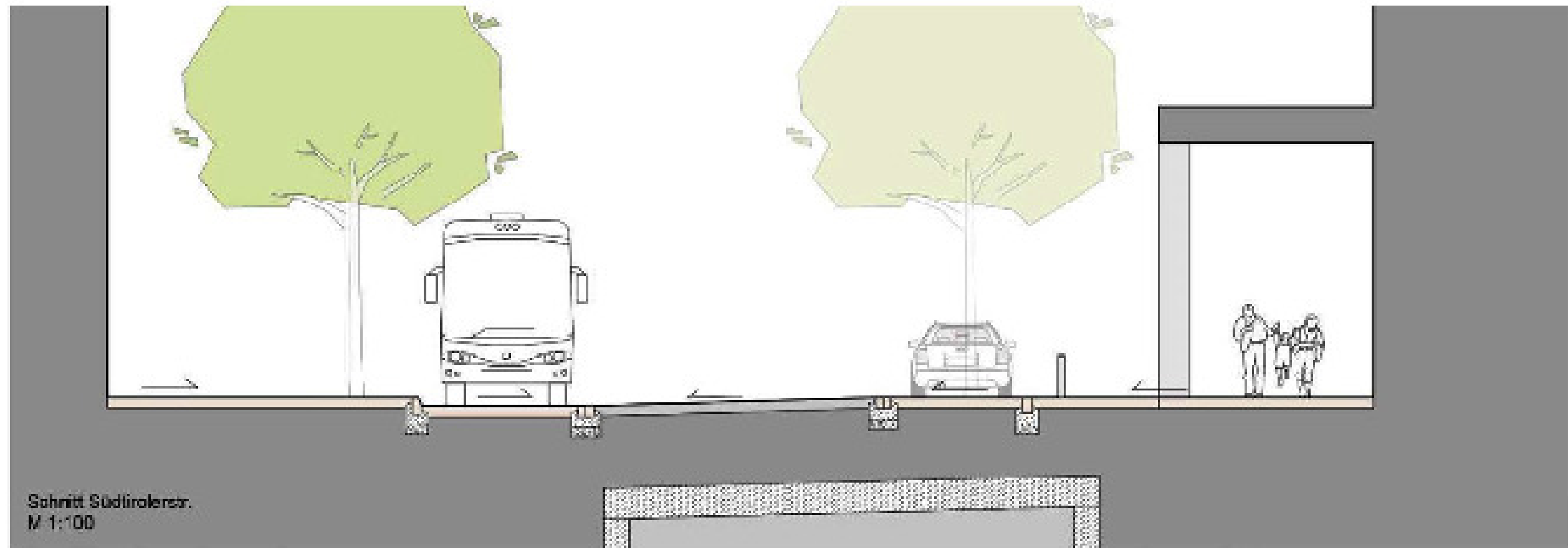
Bindergasse | *Via Bottai*





TEILBEREICHE UND LEITDETAILS

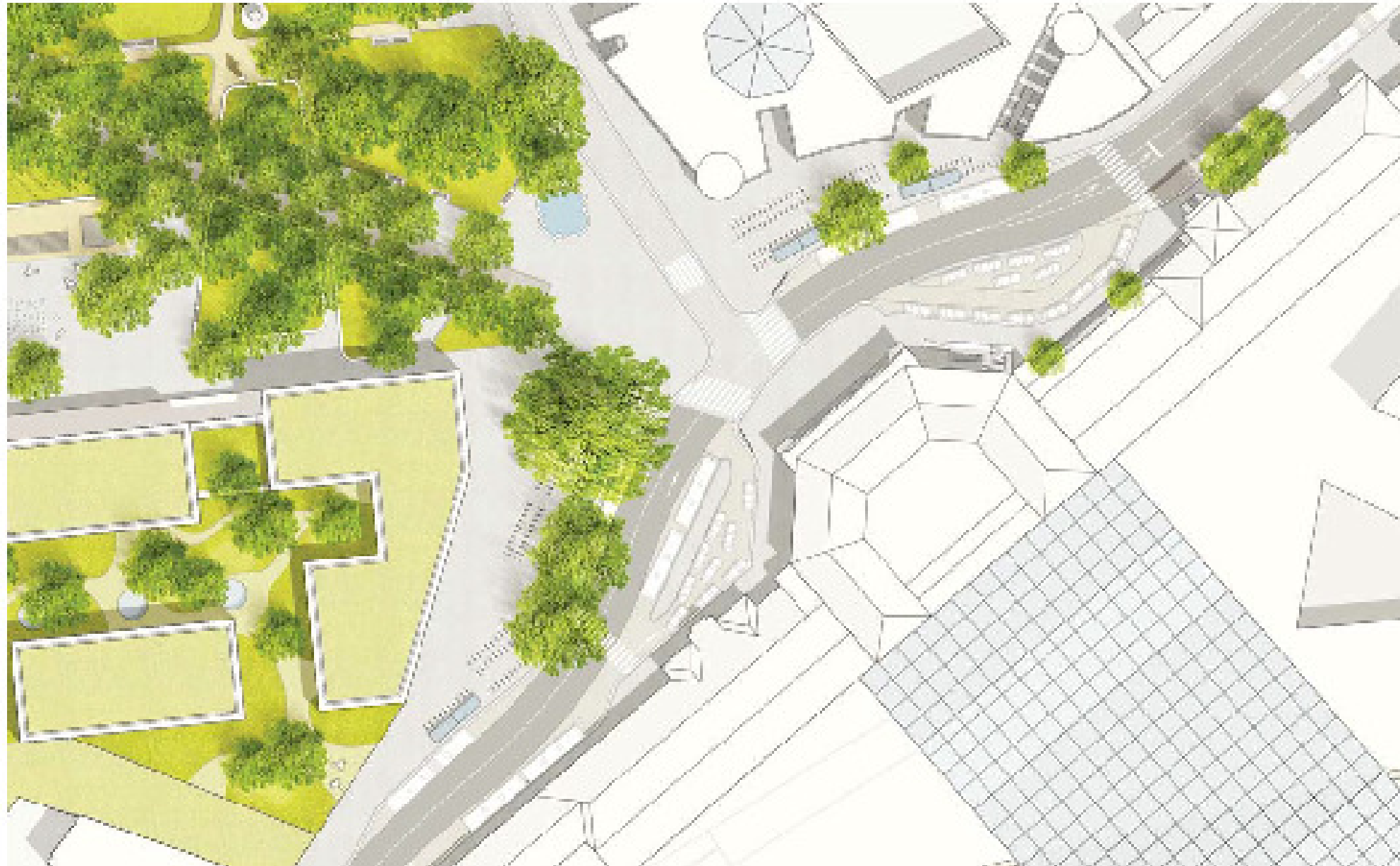
PARTI E DETTAGLI REGOLARI



Grundriss Straßeneinfahrt

VERKEHRSBERUHIGTER BAHNHOFVORPLATZ
PIAZZALE DELLA STAZIONE A TRAFFICO LIMITATO

Stefan Bernhard | stefan.bernhard@stb-stuttgart.de



Gefasster halbkreisförmiger Vorplatz

Angemessenes Entrée für die Stadt

Verkehrsberuhigt und somit sicher für Fußgänger

Wiederhergestellte Beziehung zwischen Bahnhofsgelände und Froschbrunnen

Verbesserte Anbindung an das ÖPNV

Piazzale semicircolare ben delineato

Idoneo ingresso alla città

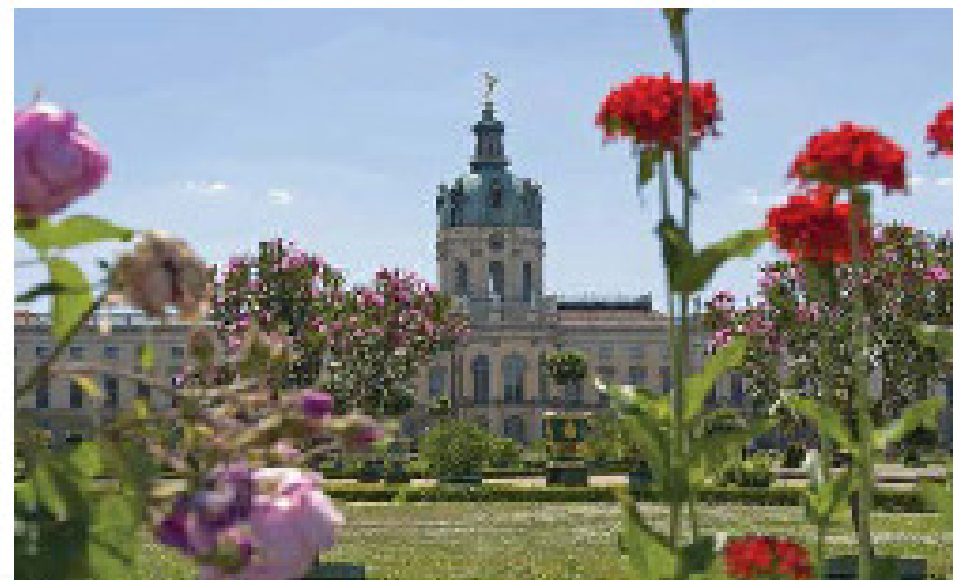
A traffico limitato e pertanto sicuro per pedoni

Collegamento ristabilito fra l'edificio della stazione e la fontana delle rane

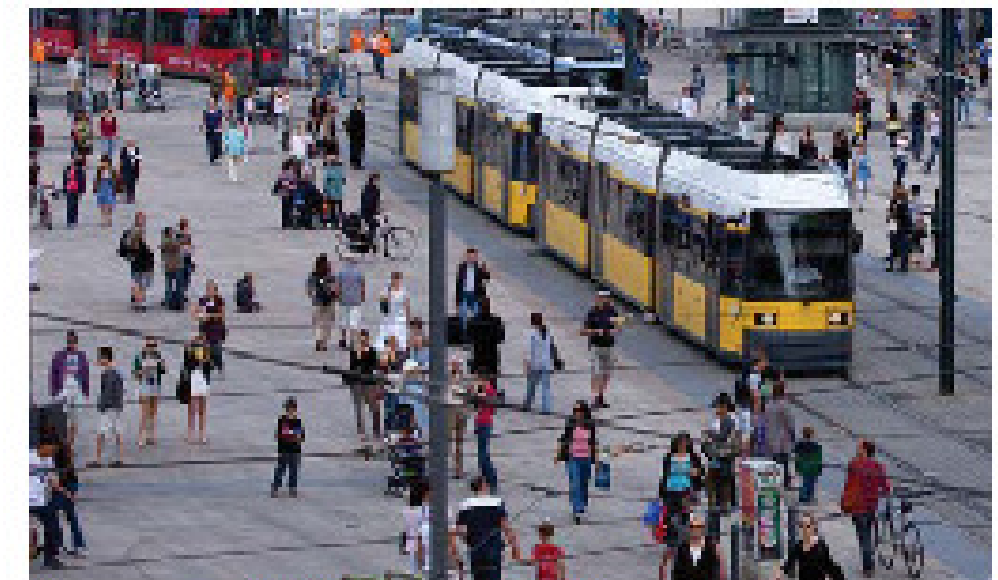
Collegamento migliore alla rete di trasporto pubblico



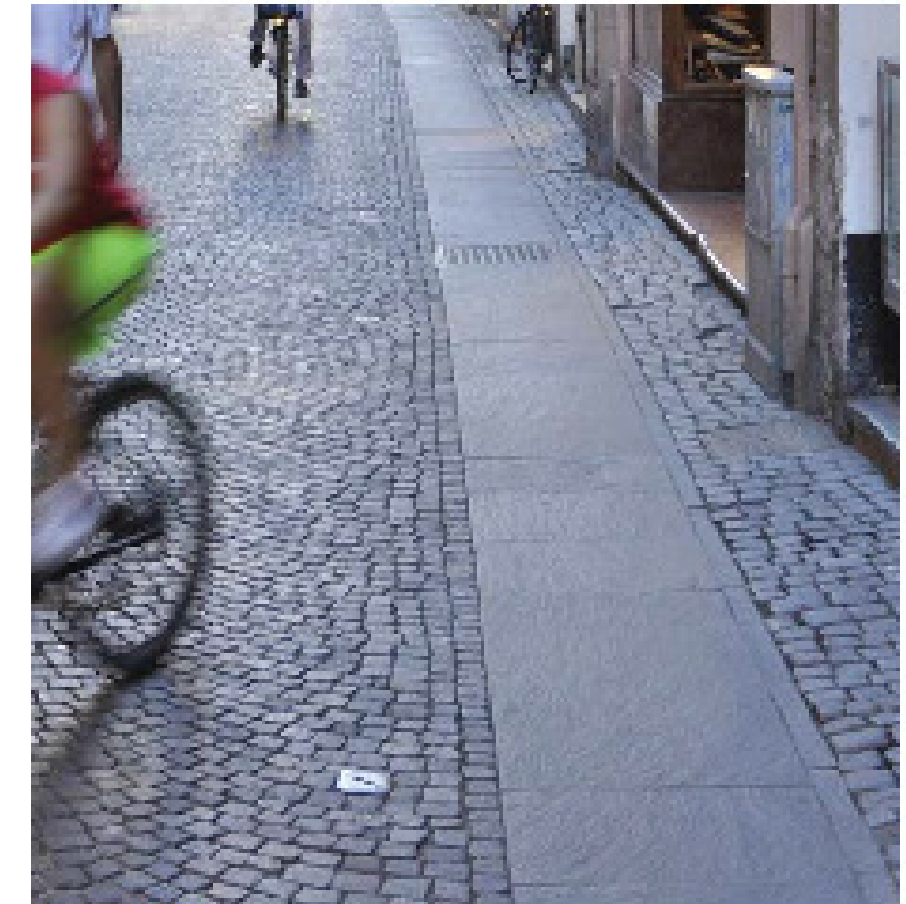
Startpunkt für Besucher | Punto di partenza per visitatori



Repräsentativer Vorplatz | Piazza di valore rappresentativo



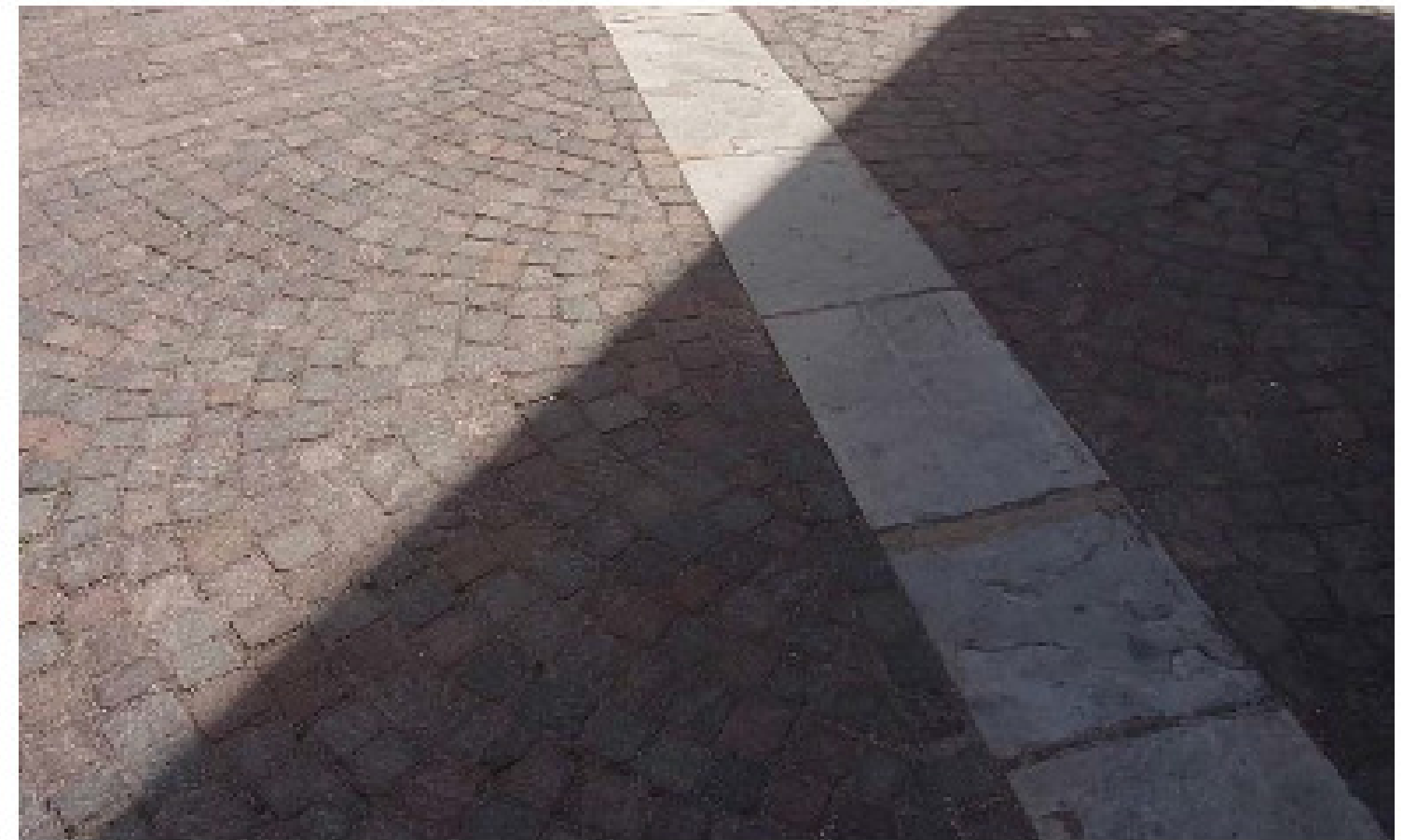
Bewegungsraum für Fußgänger und ÖPNV
 Spazio destinato ai pedoni e ai mezzi pubblici



Karl Marx (1818-1883)



Karl Marx (1818-1883)

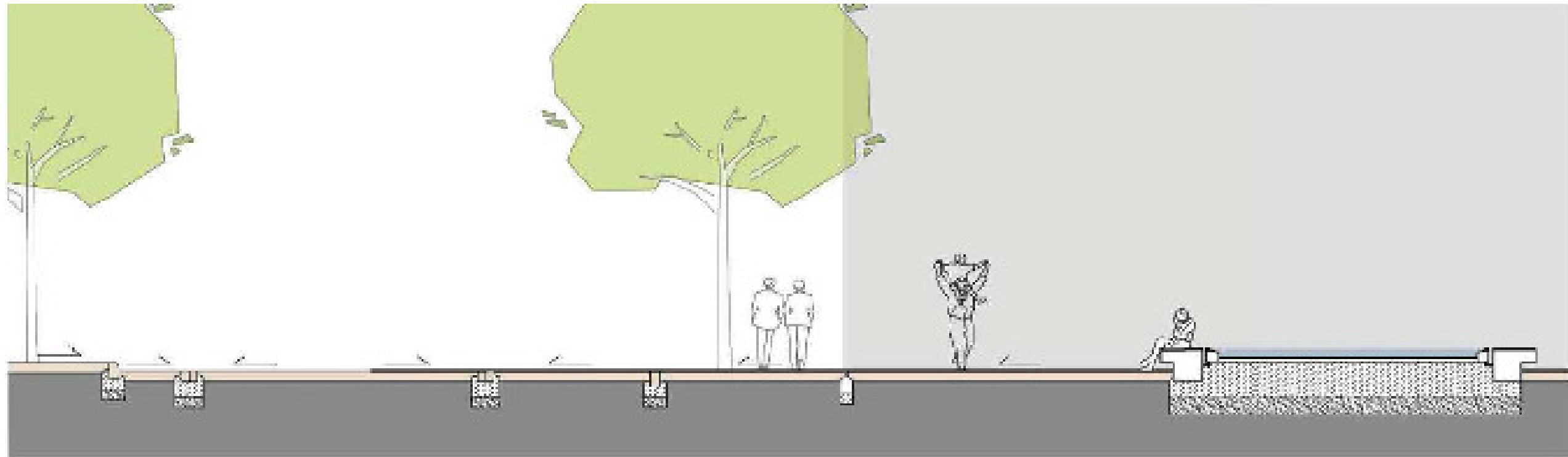




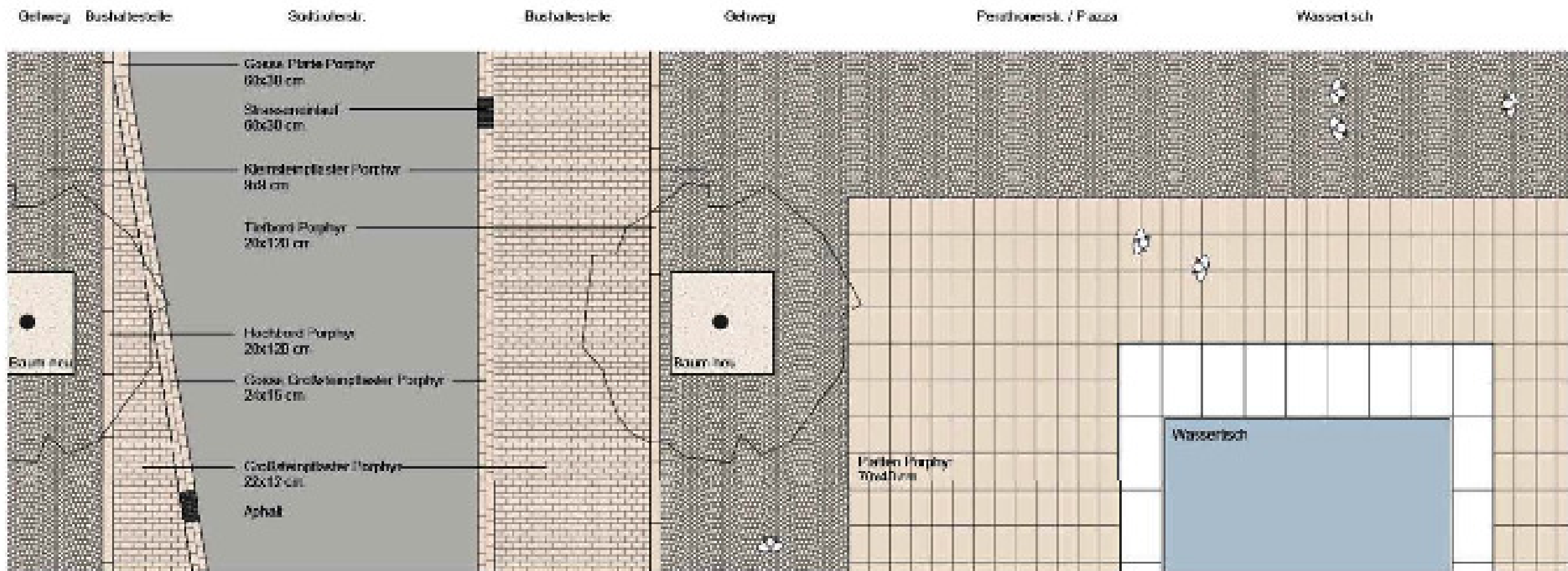
Referenzmaßstab Musterplatz
Scala di riferimento Piazza Muster

PIAZZA AN DER SÜDTIROLER STRASSE - Brunnen und Platz für Menschen
PIAZZA ALLA VIA ALTO ADIGE - Fontana e area per persone

Stefan Bernhard Landschaftsarchitektur



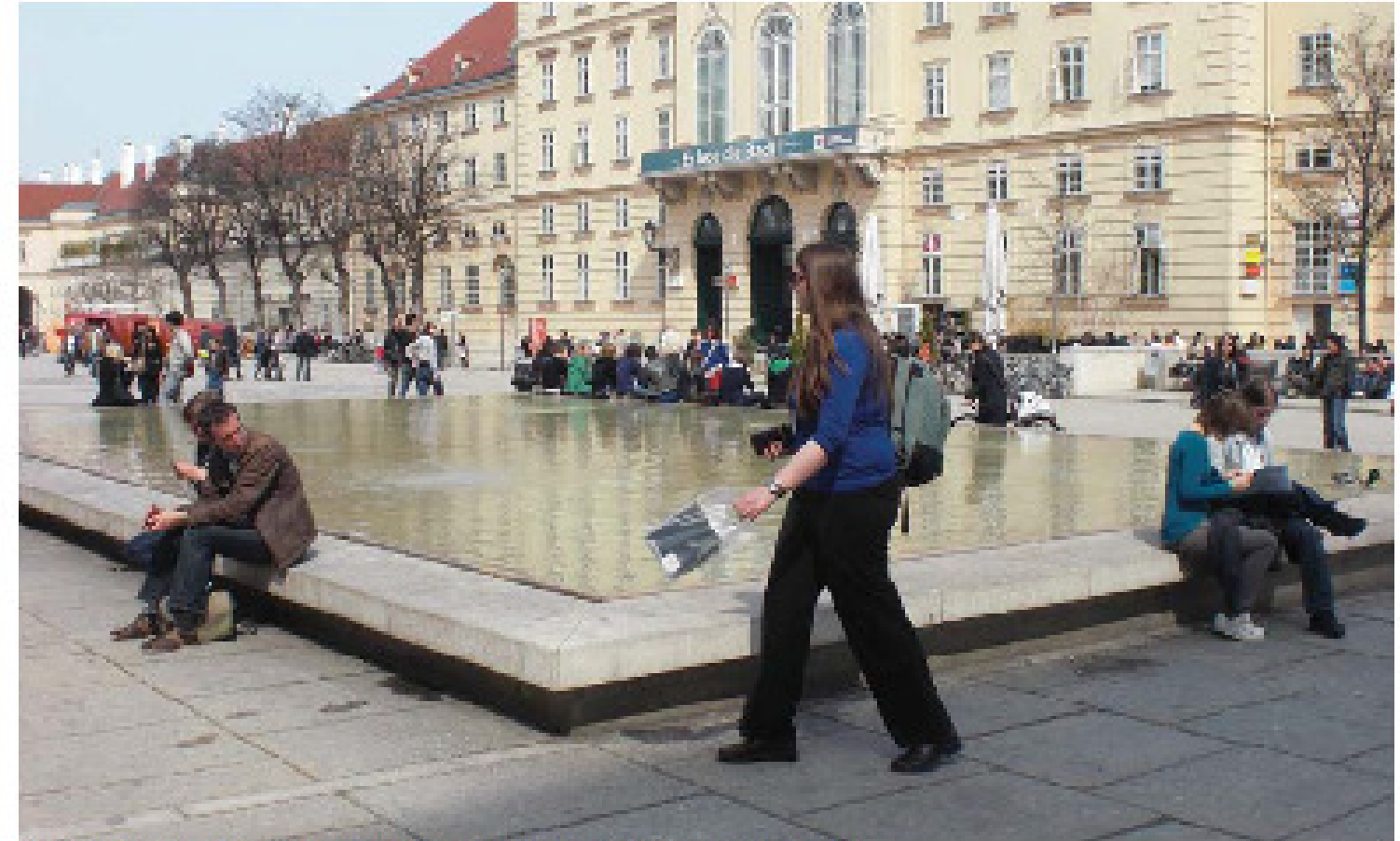
Schnitt Piazza
M 1:100



Grundriss Piazza



Bestand Froschbrunnen | Fontana esistente a Bolzano



Ruhiger „Wassertisch“ auf der Piazza | Specchio di acqua sulla piazza



Fontänenfeld im Bahnhofspark | Area di fontane nel parco stazione



Wasserspiel für die ganze Familie | per i bambini e tutta la famiglia





Fondo starrato (percorsi nel parco) *Wassergebundene Decke (Parkwege)*



Portido (marciapiedi) *Porphy (Bürgersteige)*



Travertino *Travertin*



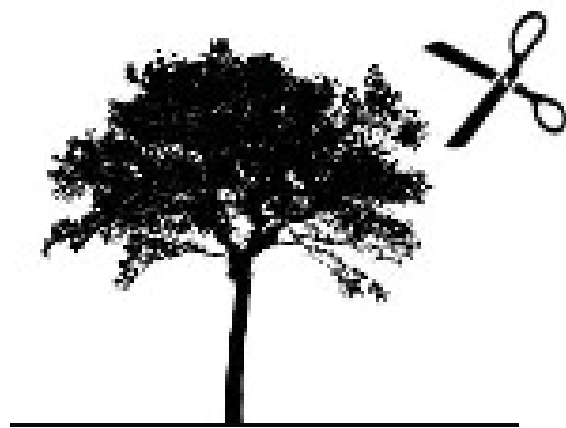
Spazi adibiti a prati *Rasen- und Wiesenflächen*



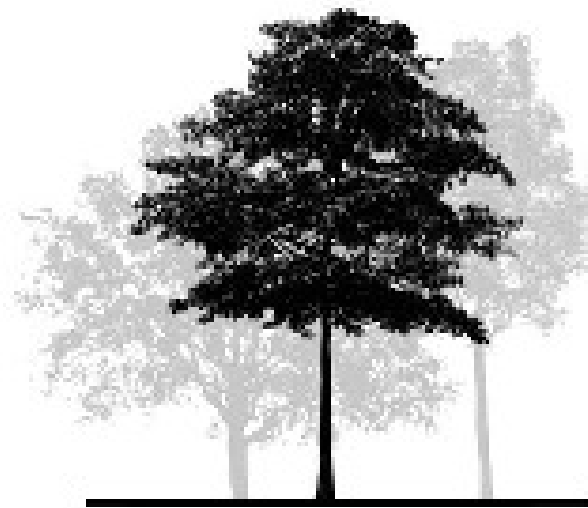
Le rose di Laurin *Laurins Rosen*



Acqua *Wasser*



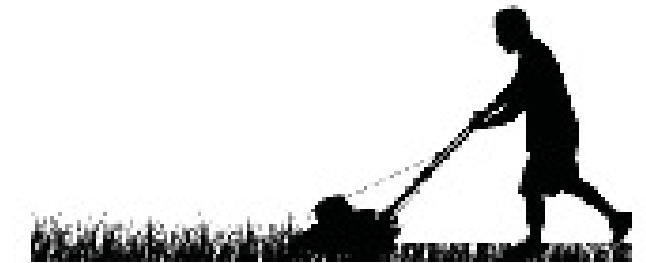
Pflegeschnitt
Potatura



Freistellen von Bäumen
Sfoltimento degli alberi



Beleuchtung
Illuminazione



Pflegevertrag
Contratto di manutenzione



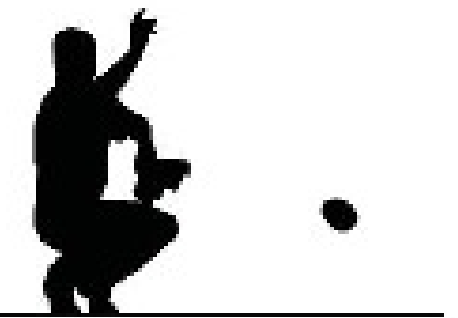
Sichtbeziehungen
Collegamenti visivi

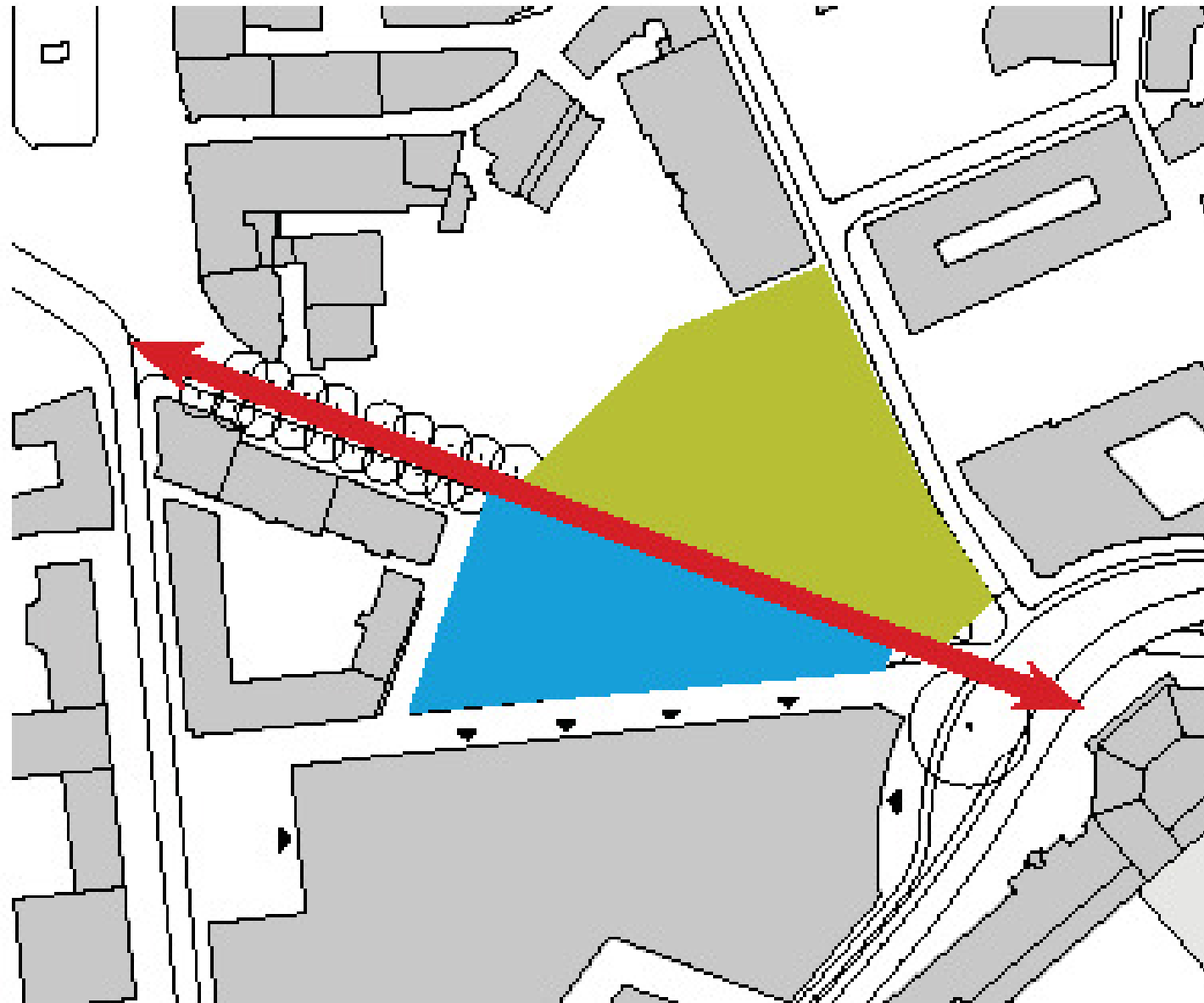


Aufenthaltsqualität
Qualità di soggiorno



Neue Nutzungen/Angebote
Nuovi utilizzi/proposte





Nordteil

schattig, grün, kontemplativ, ruhig, mit Rosen geschmückt

Parte nord

ombrosa, verde, contemplativa, tranquilla, ornata di rose

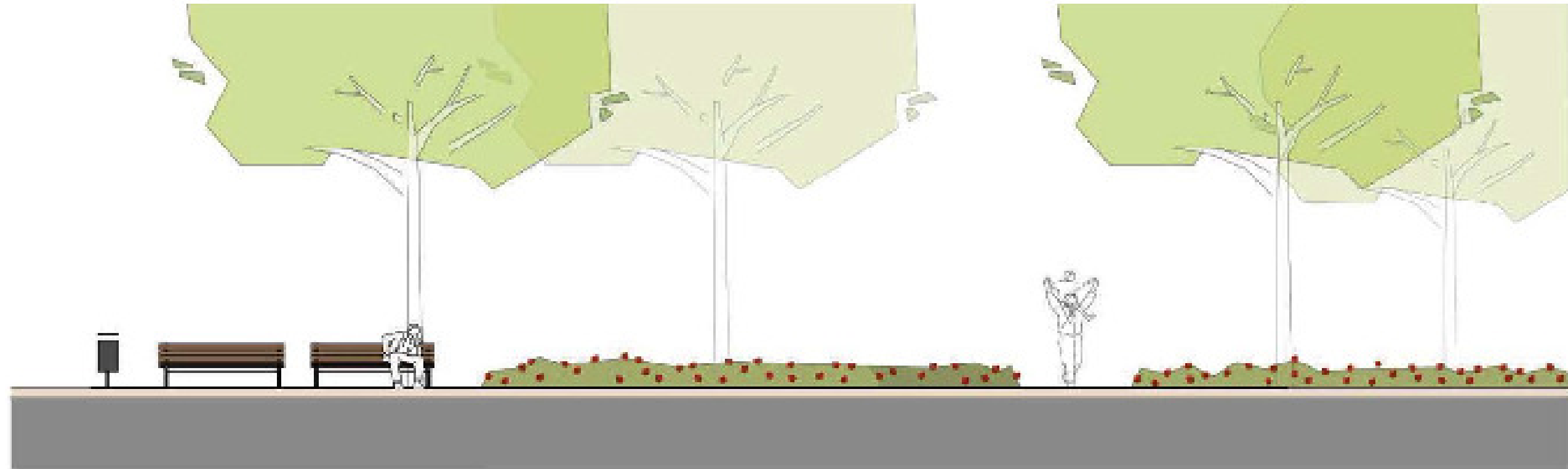
Südteil

sonnig, urban, laut, attraktiv für viele, multifunktional, bewegt

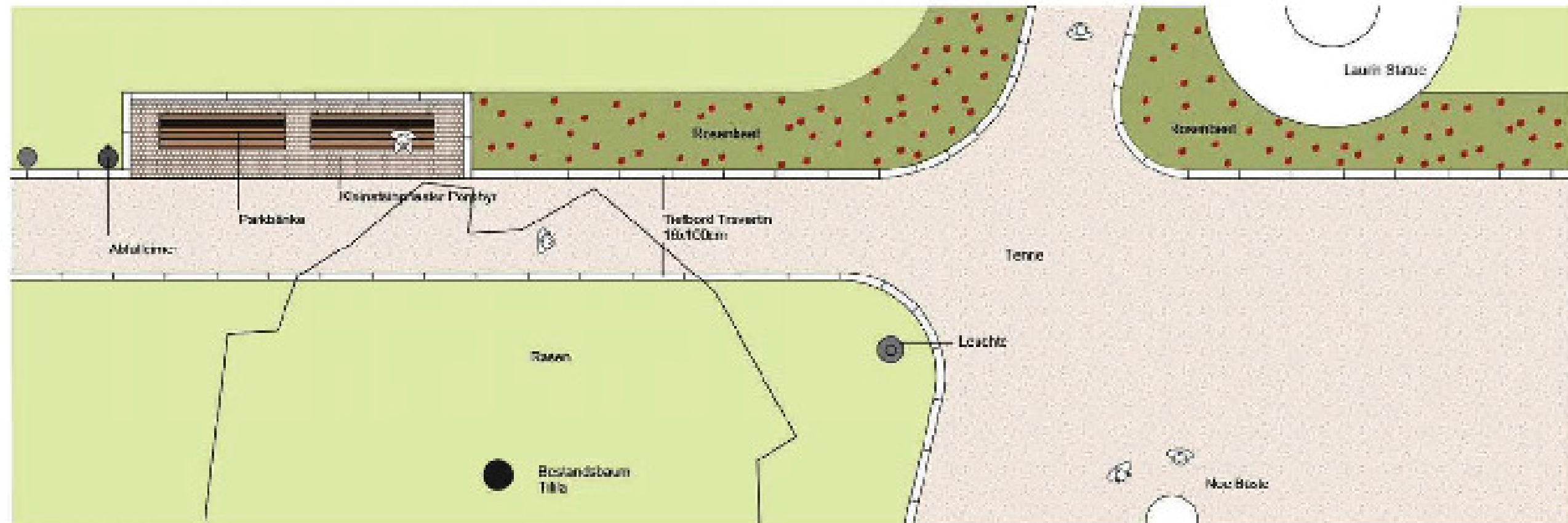
Parte sud

soleggiata, urbana, vivace, attrattiva per molti, multifunzionale

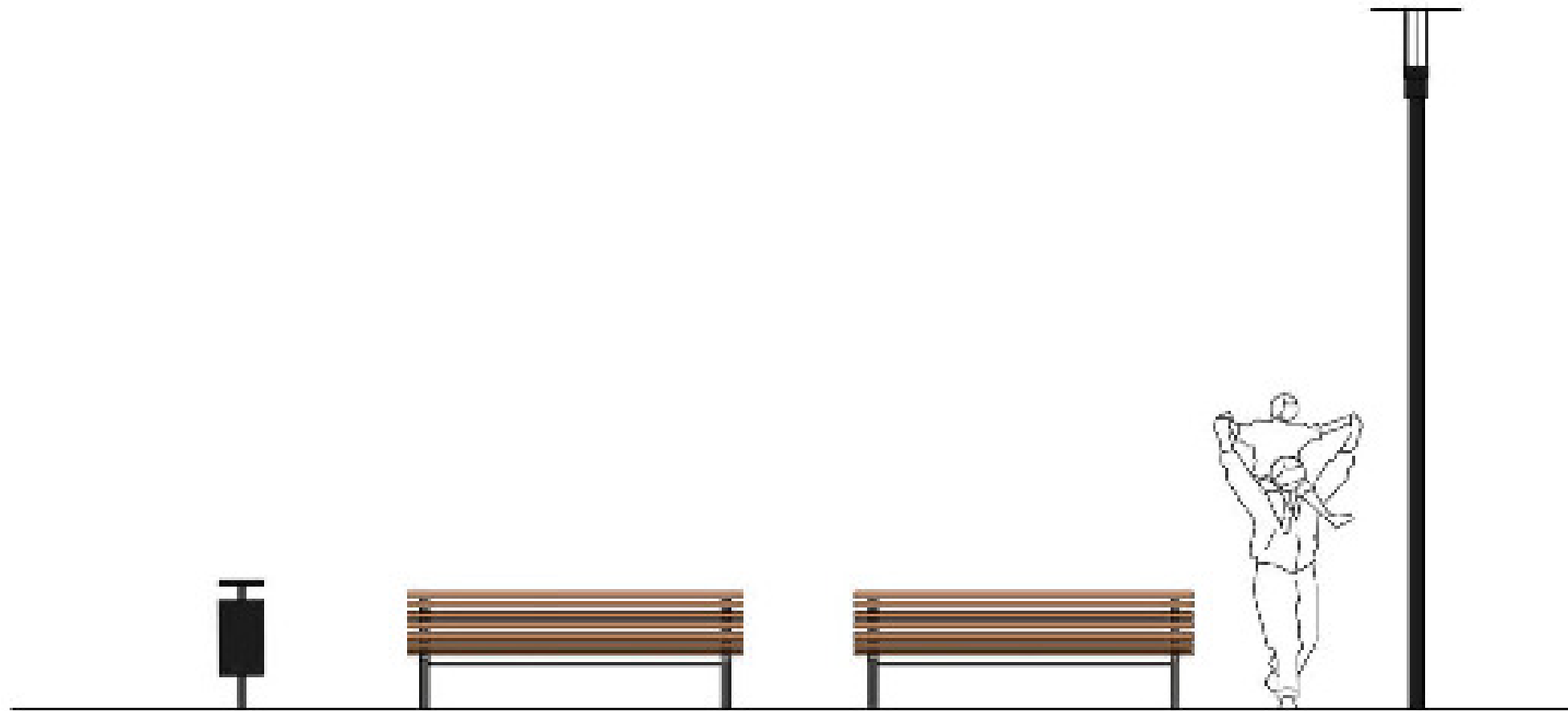




Schnitt Park
 M 1:100



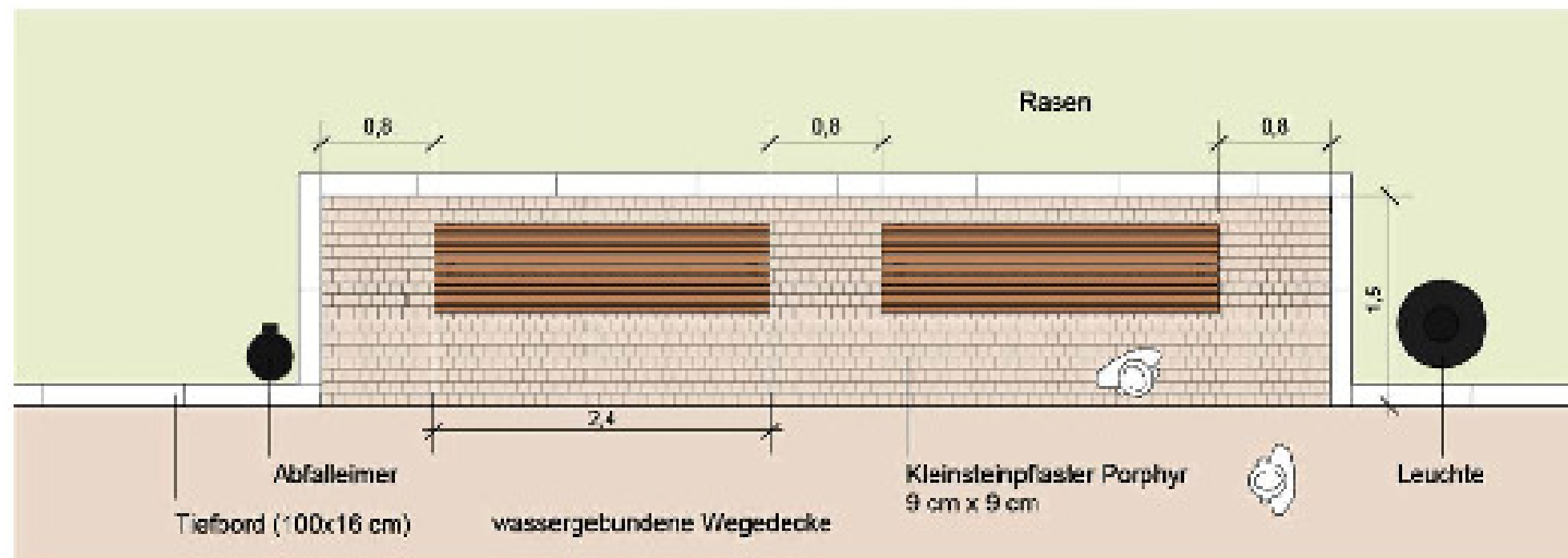
Grundriss Park
 M 1:100



Ansicht M 1:50



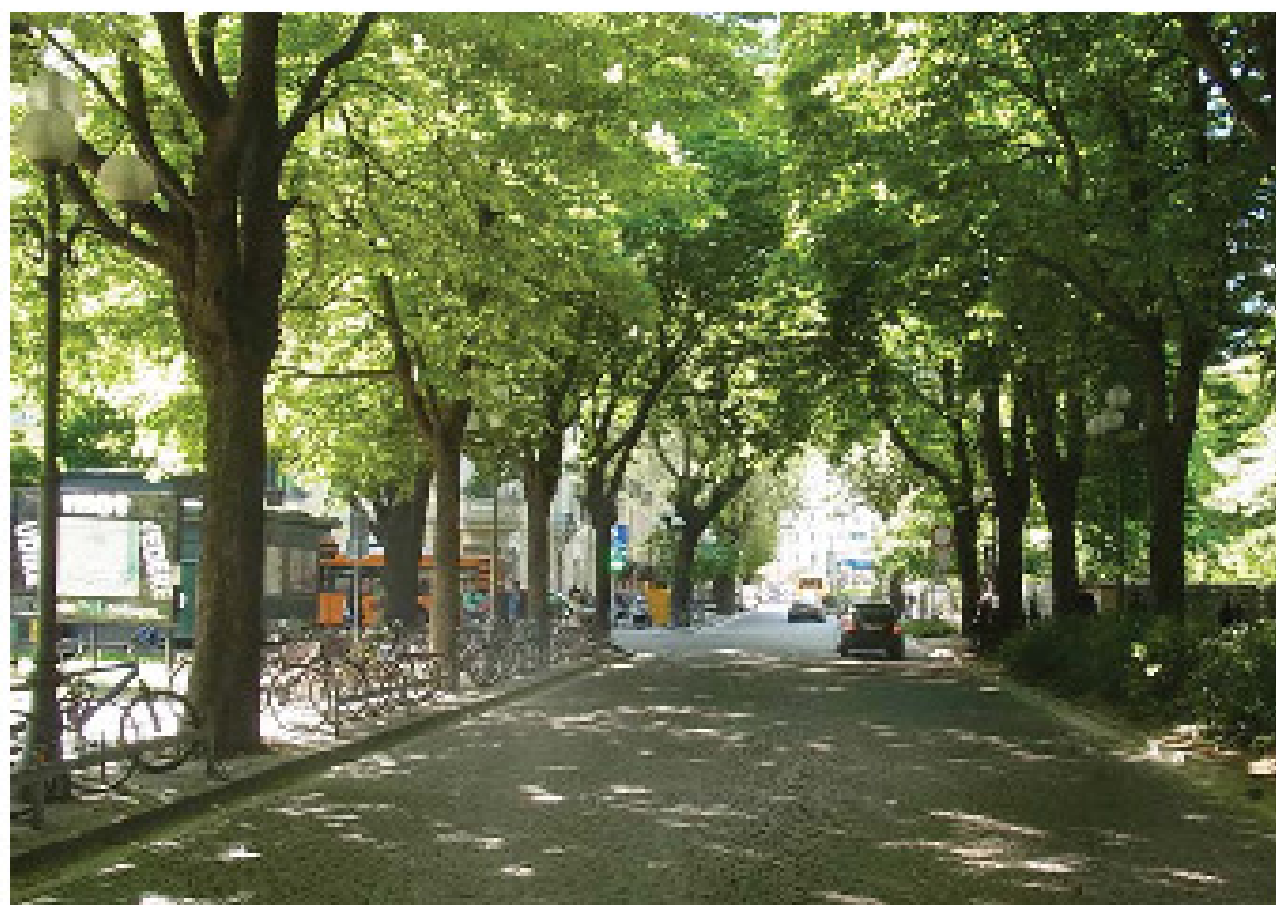
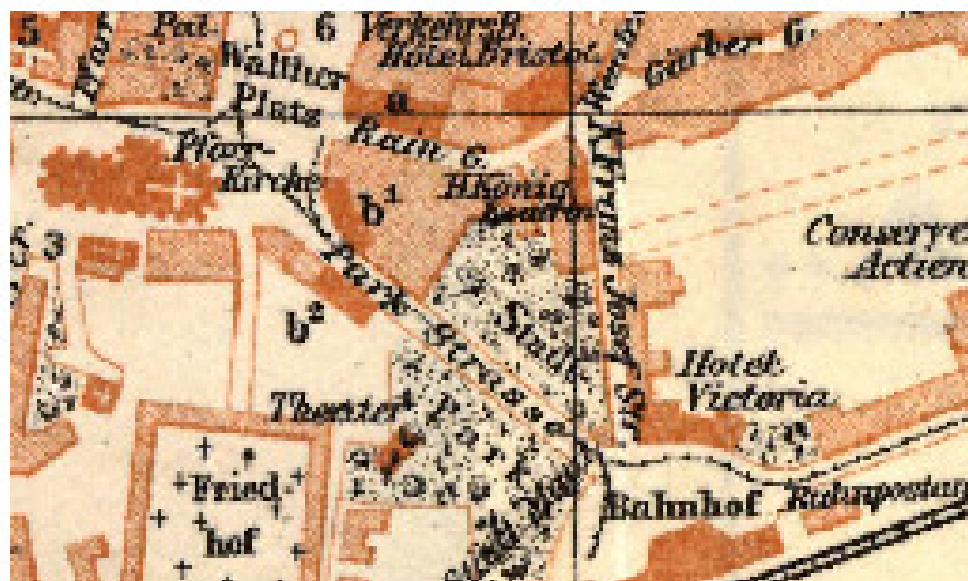
Schnittansicht M 1:50



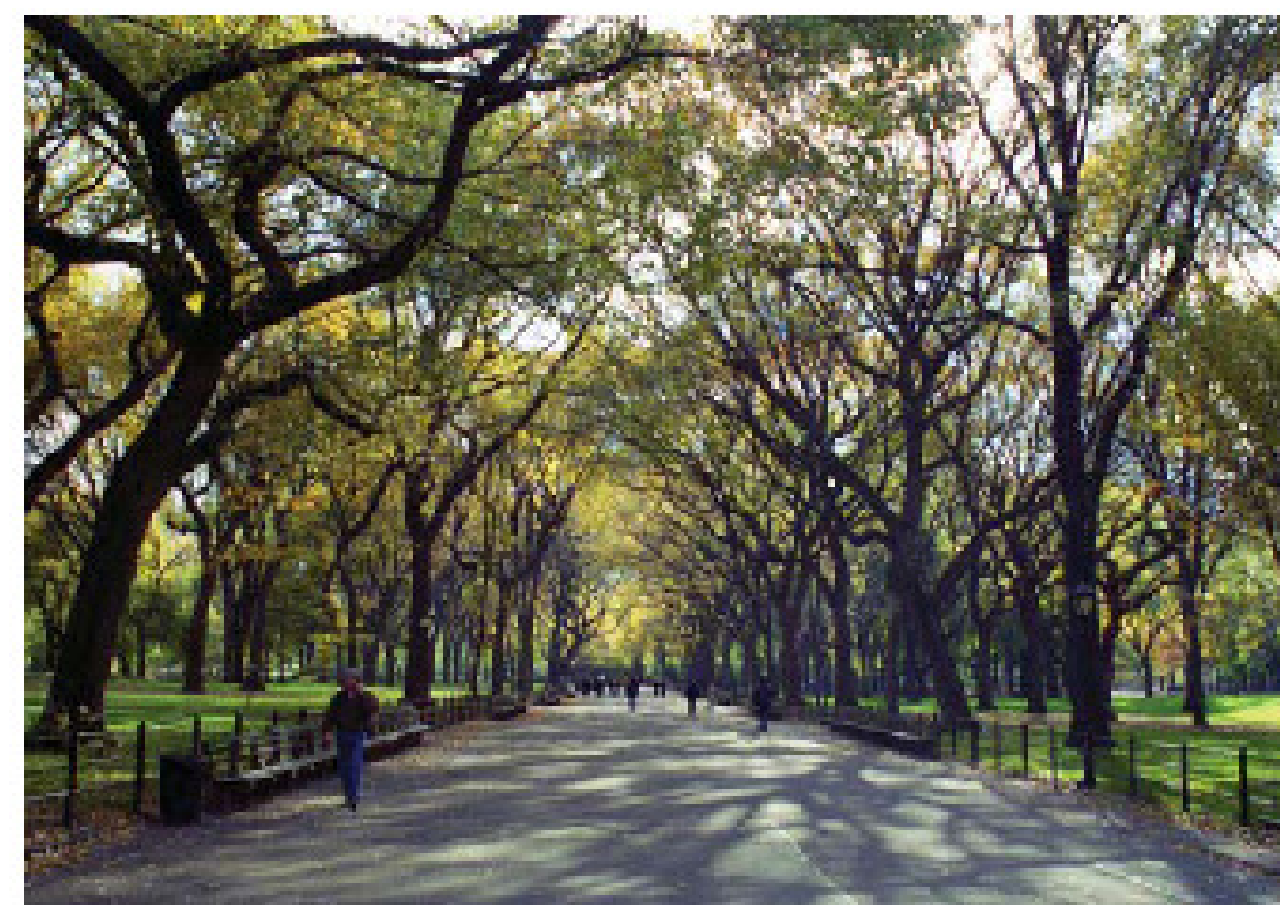
Aufsicht M 1:50

BAHNHOFSTRASSE WIRD ZUR PARKPROMENADE - Historische Bewegungslinie und Baumallee werden erhalten
VIA STAZIONE DIVENTA PASSEGGIATA - conservare la linea di movimento storica e gli alberi del viale

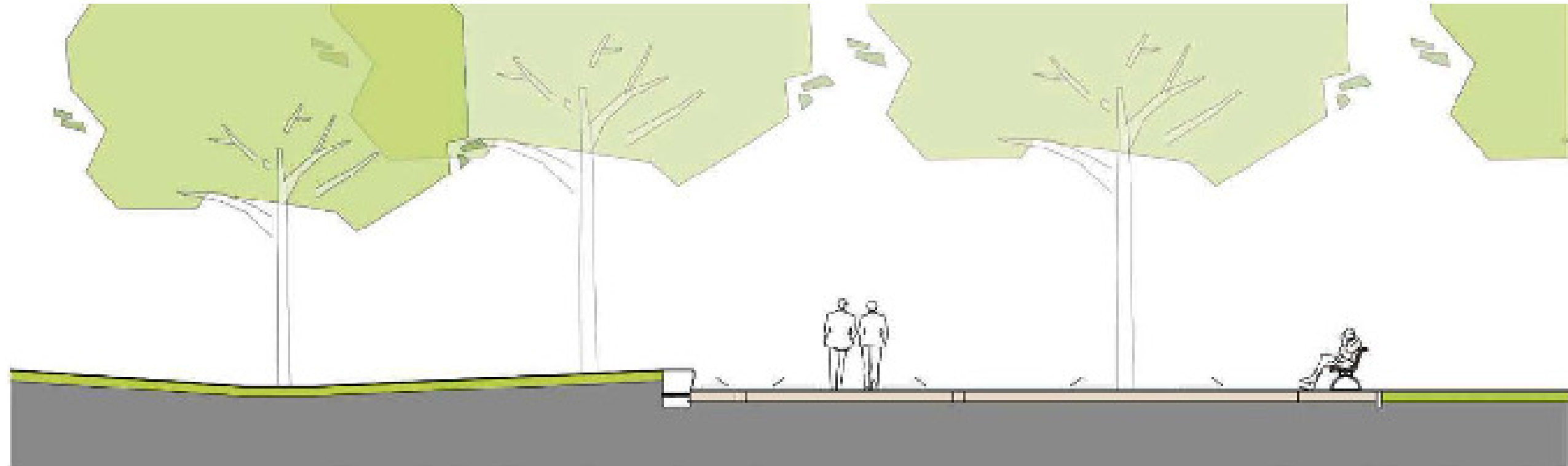
Stefan Bernhard Landschaftsarchitektur



BAHNHOFSTRASSE



PARKPROMENADE



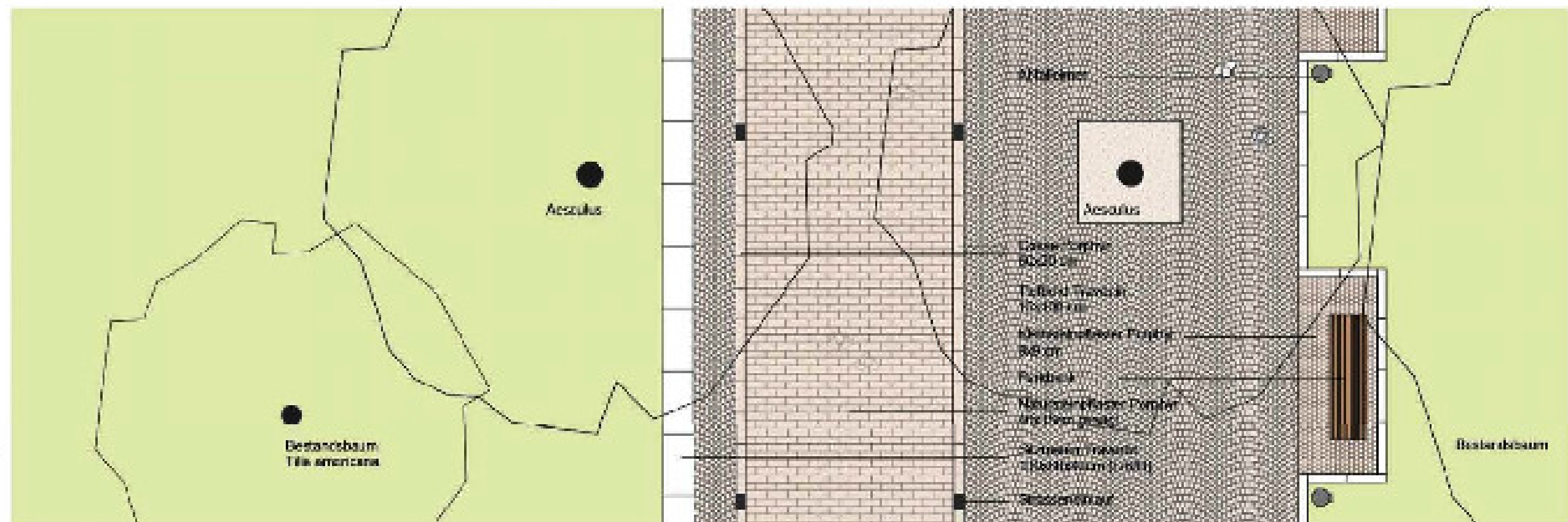
Schnitt Promenade
 M 1:100

Fachwerk

Sitzkante

Promenade

Gartfläche



Grundriss Promenade
 M 1:100





Wasserspiel im Sommer | acqua sgorgante d'estate



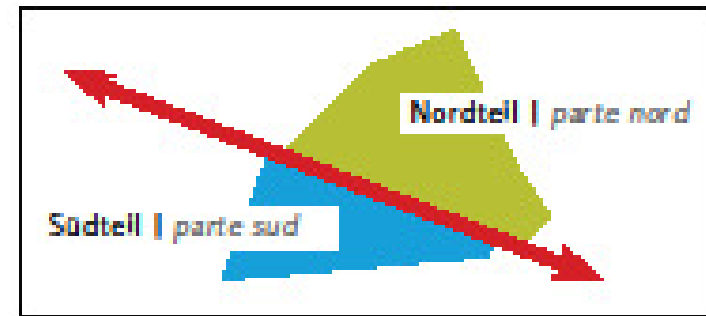
Eislaufplatz im Winter | pista di pattinaggio d'inverno



Markt | mercato



Freilufttheater | teatro sotto le stelle



Südteil - sonnig, urban, multifunktional, bewegt | **parte sud** - soleggiata, urbana, multifunzionale

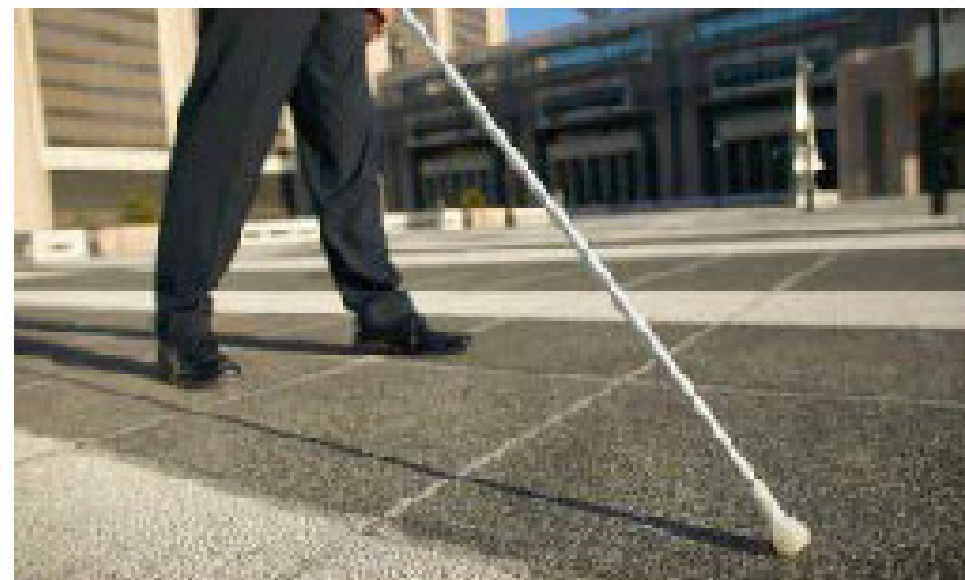


Nordteil - schattig, grün, kontemplativ, ruhig | **parte nord** - ombrosa, verde, contemplativa, tranquilla

QUALITÄT MUSS VERHANDELT WERDEN
*LA QUALITÀ DEVE ESSERE OGGETTO DI
DISCUSSIONE*

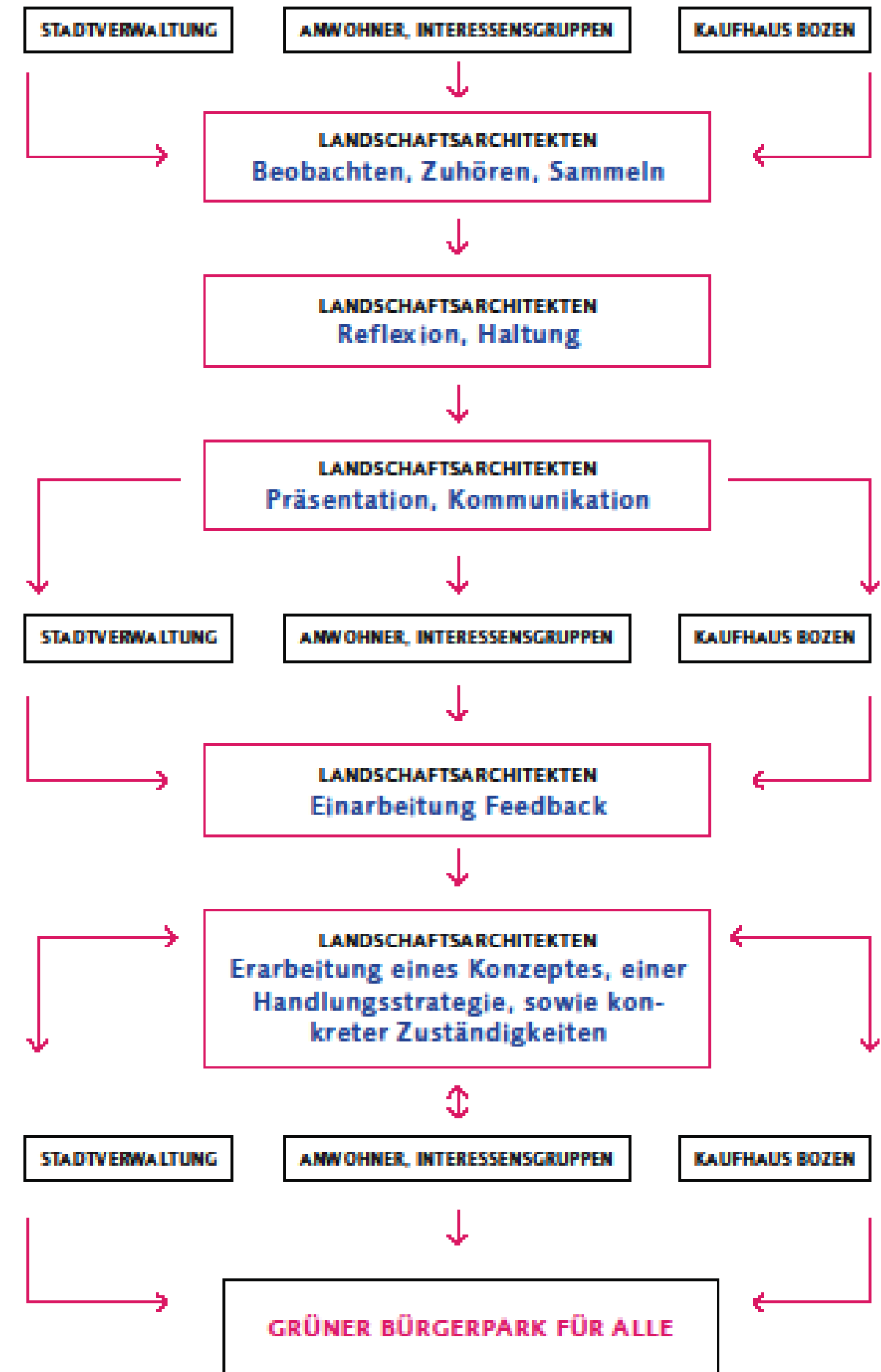
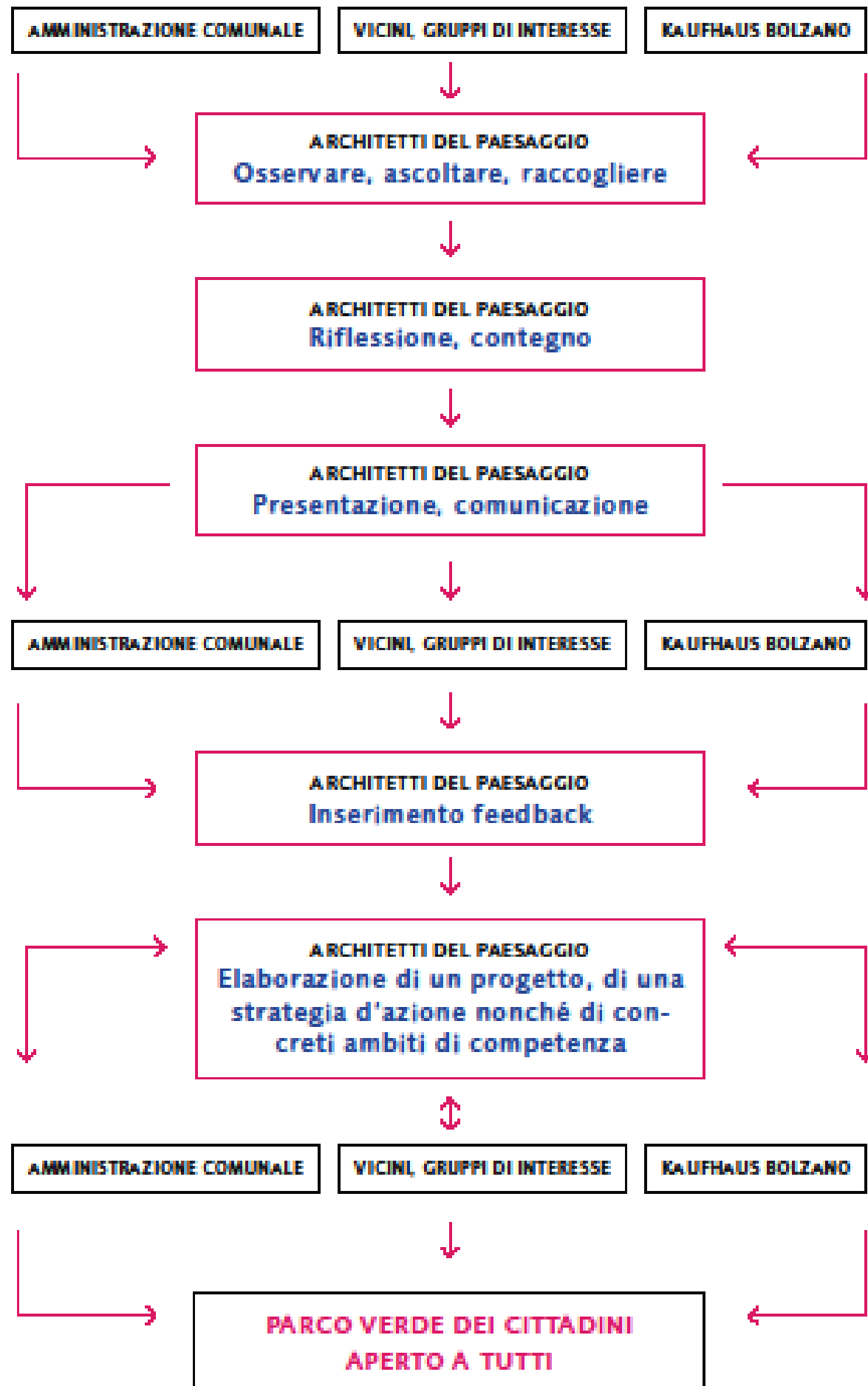
DESIGN FOR ALL - Ziel ist es die Qualität der Nutzung des öffentlichen Freiraums zu erhöhen und keine Nutzergruppen auszuschließen
DESIGN FOR ALL - L'obiettivo è quello di incrementare la qualità di utilizzo degli spazi pubblici e di non escludere nessun gruppo di utenti

Stefan Bernardi stefan.bernardi@univie.ac.at



DESHALB ...nur gemeinsam geht es!
PERCIÒ ... bisogna lavorare insieme!

Stefan Bernhard Landschaftsarchitekten



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.
GRAZIE PER L'ATTENZIONE.

Stefan Bernard stefan@stefanbernard.com





Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

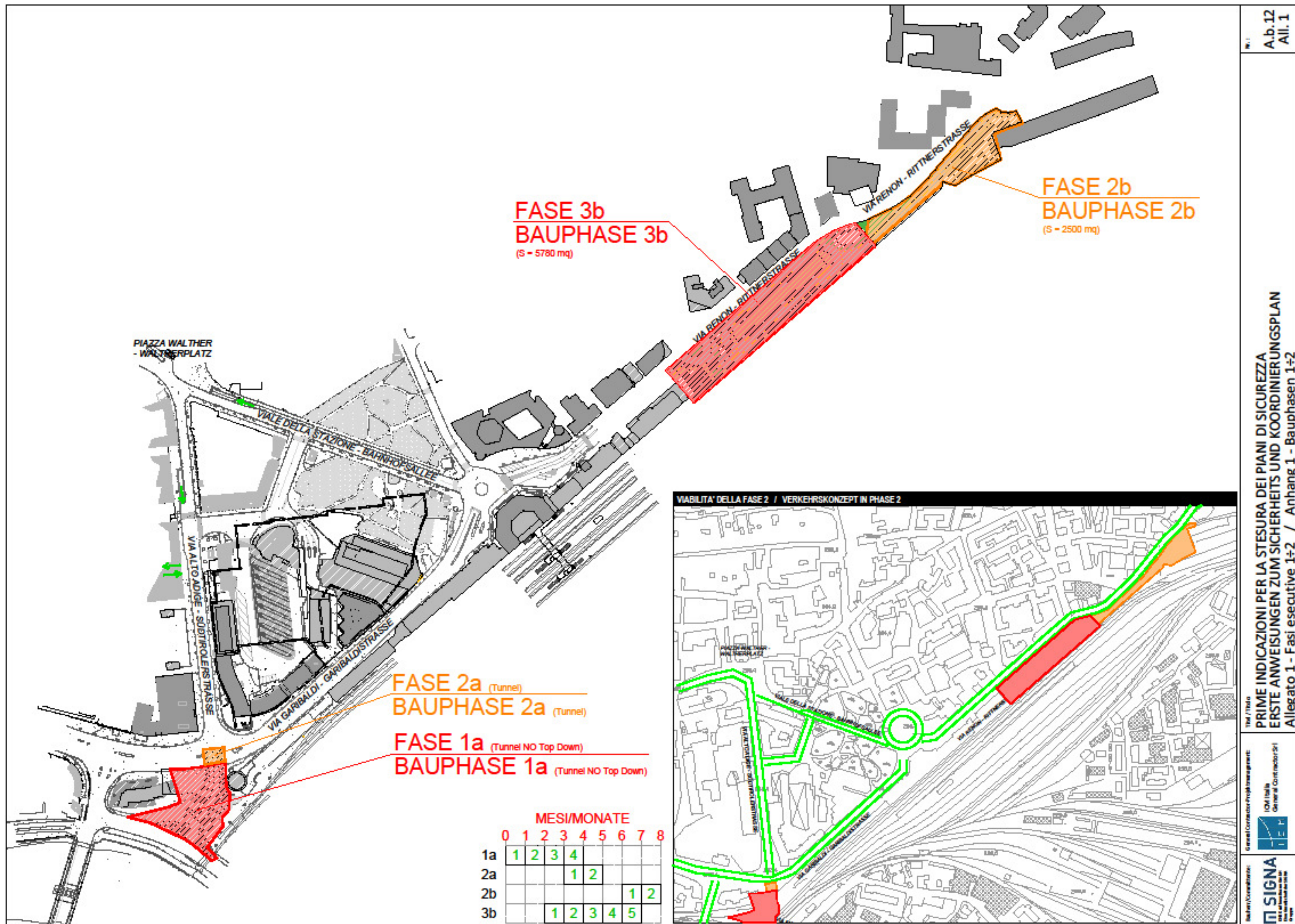
Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

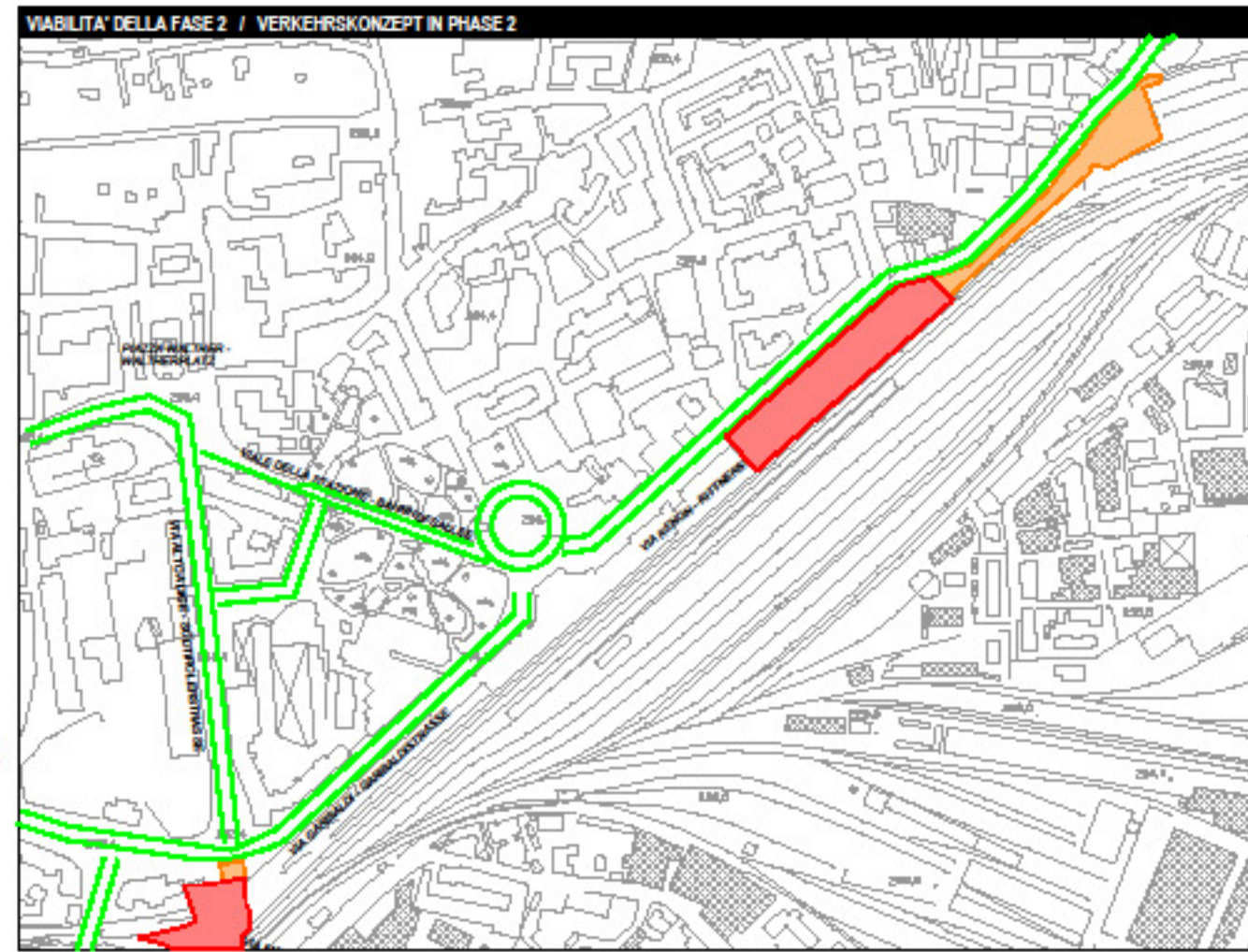
Ing. Bernhard Poell

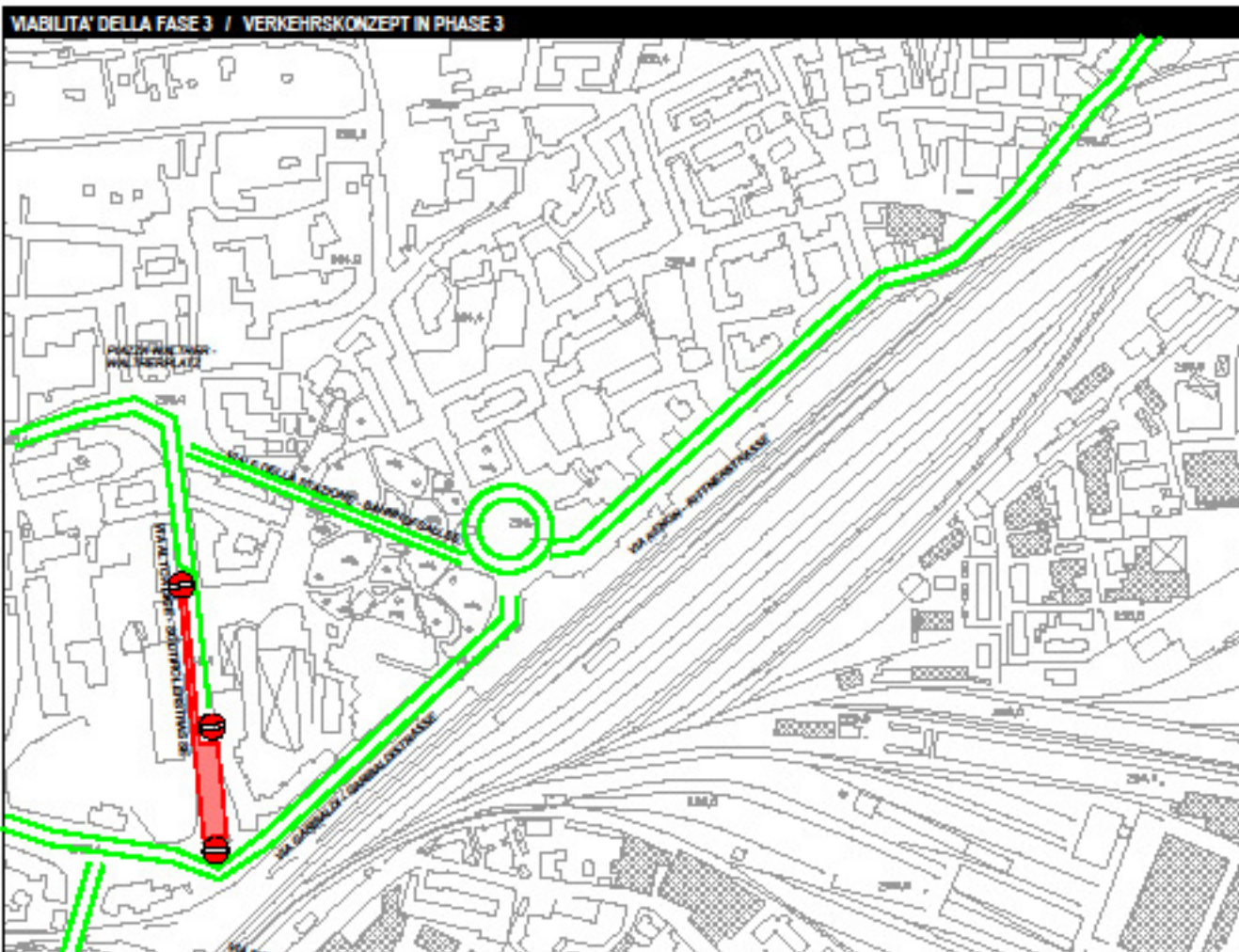
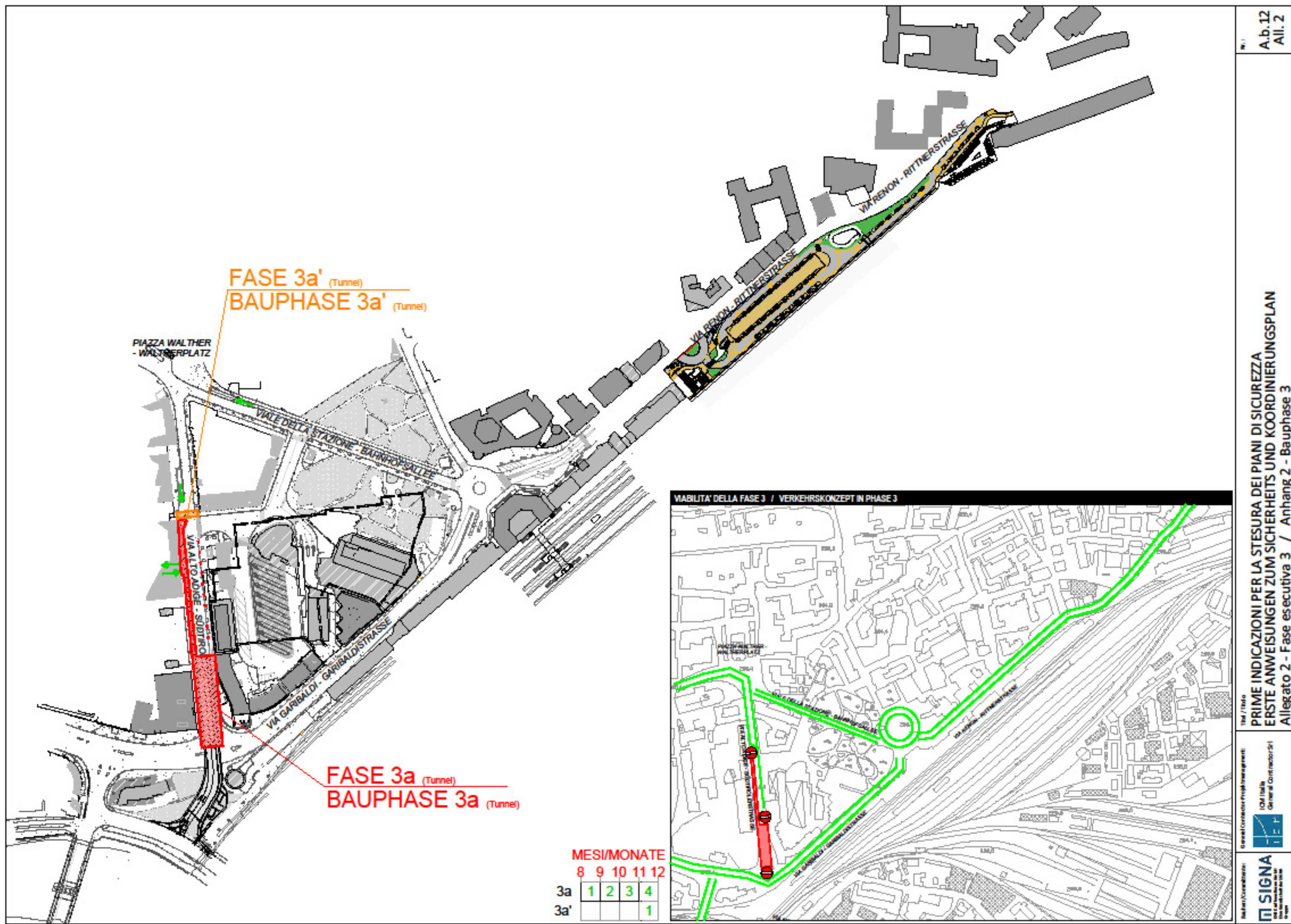
CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI BAUPHASEN

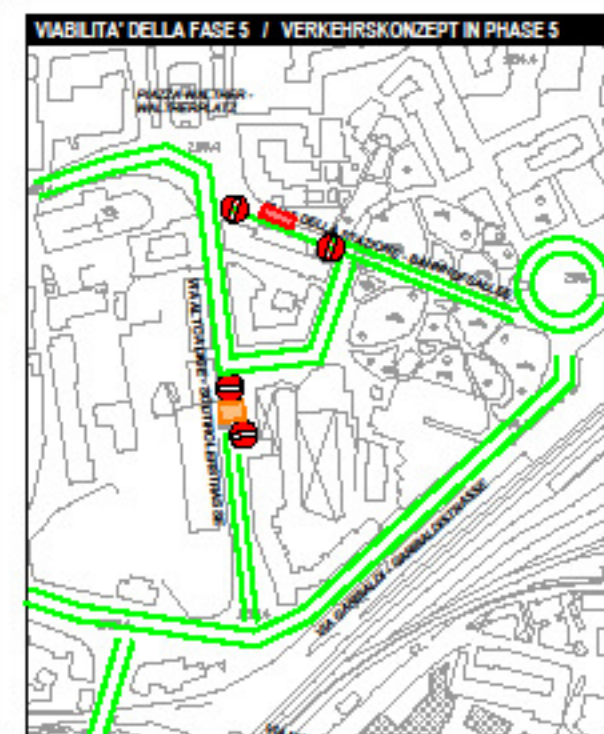
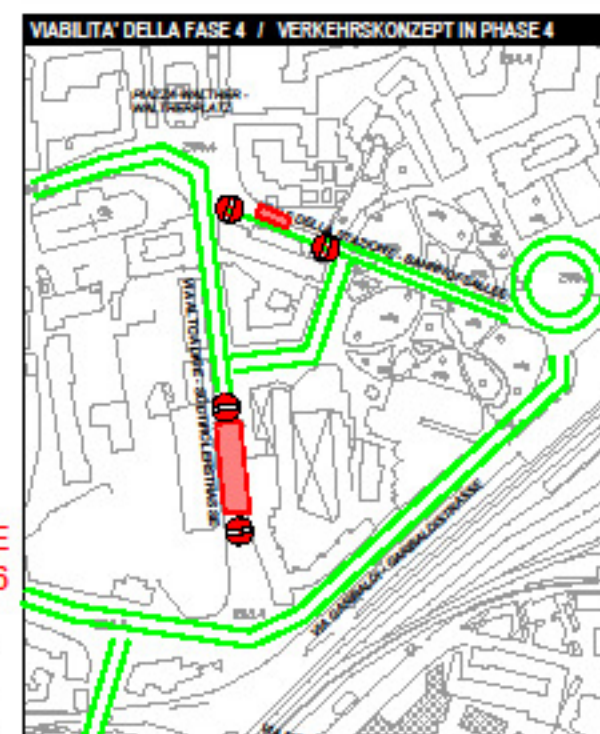
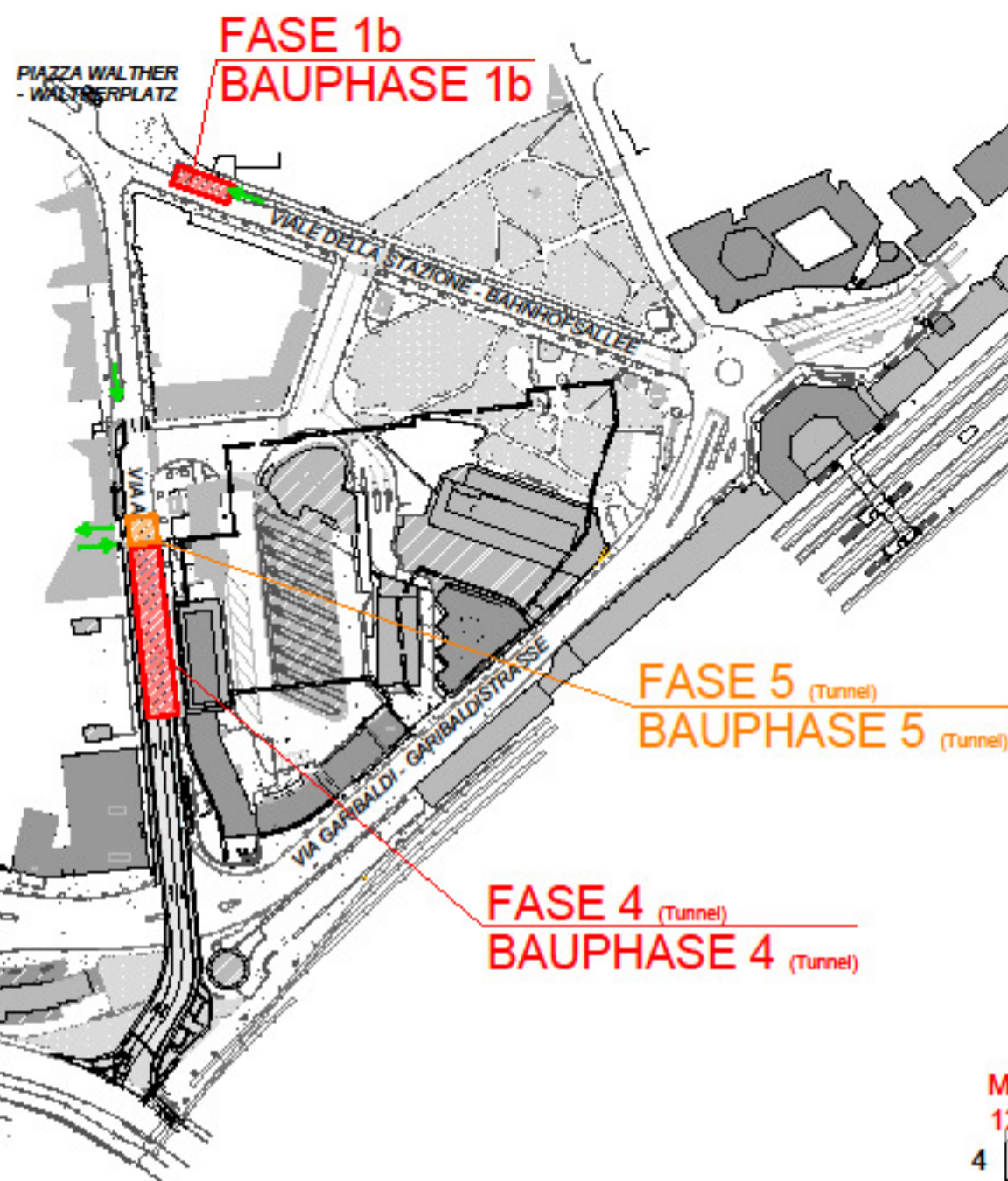
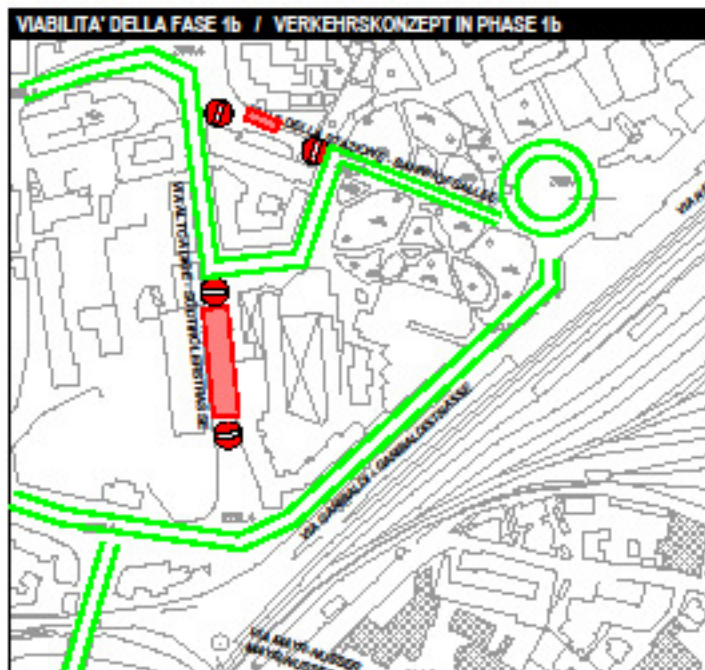


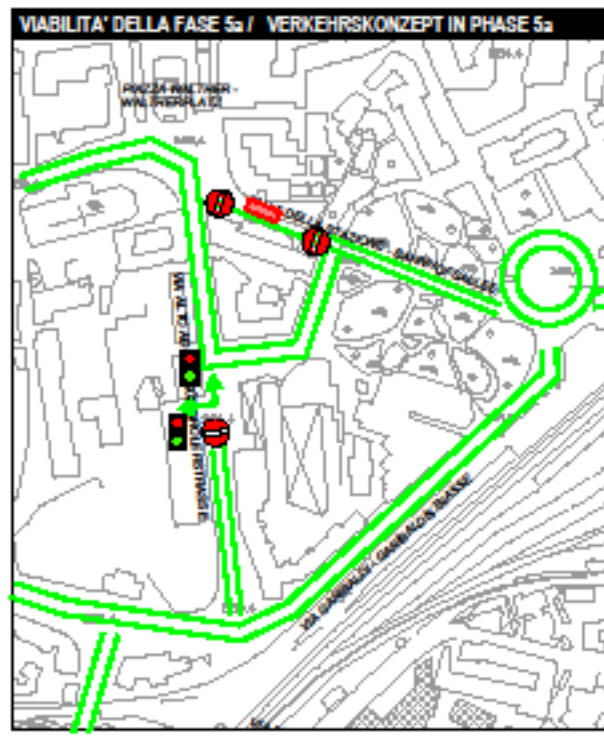
MESI/MONATE

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
1a	1	2	3	4					
2a				1	2				
2b								1	2
3b			1	2	3	4	5		

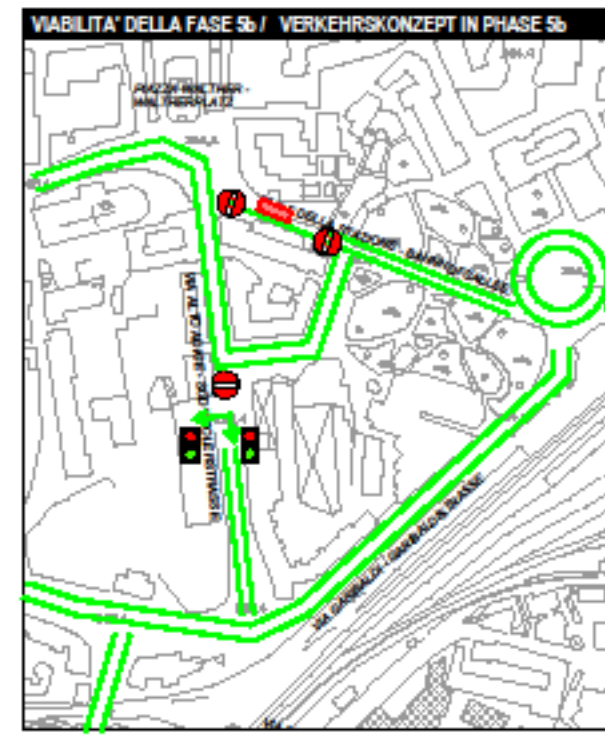
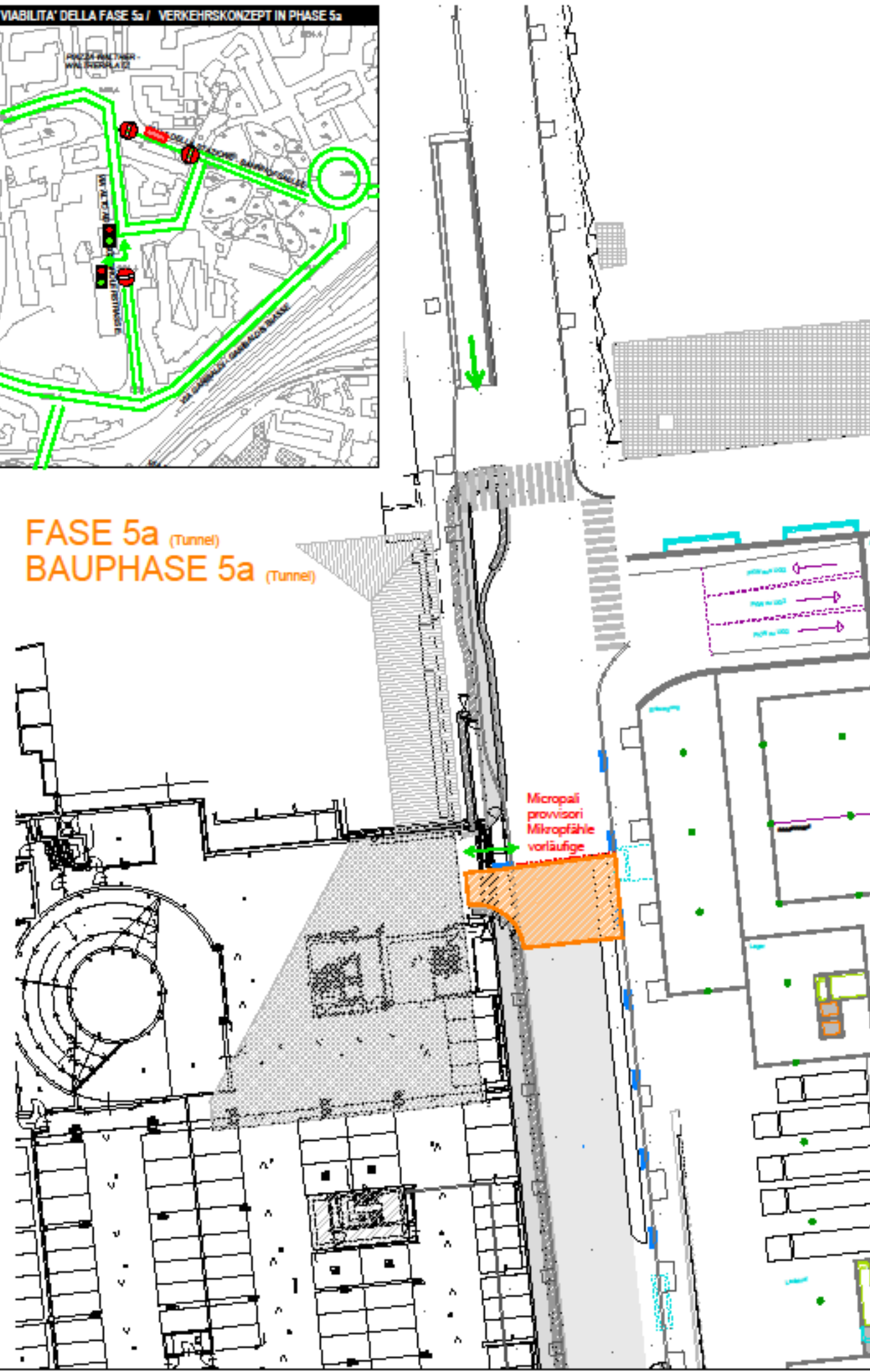




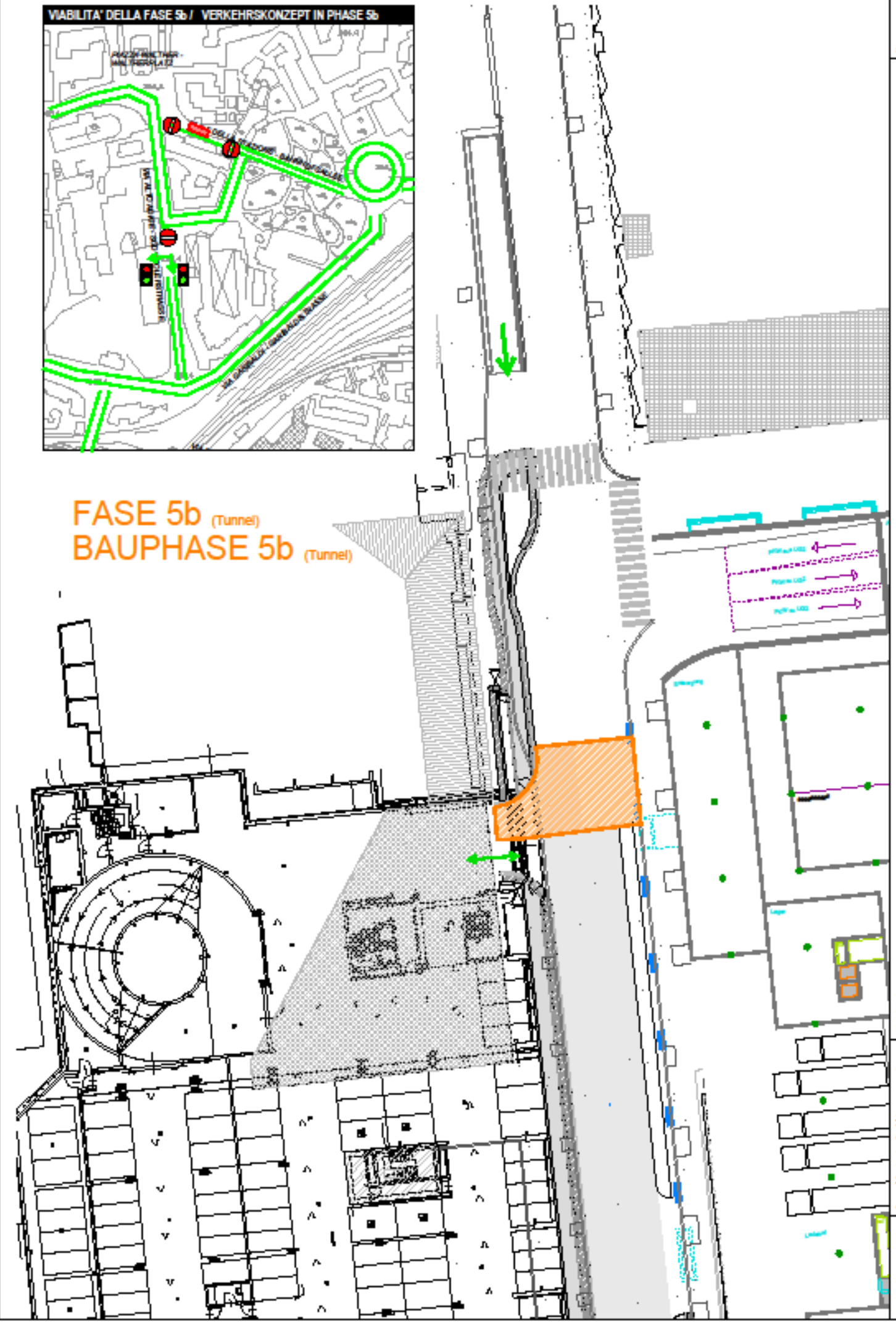




FASE 5a (Tunnel)
BAUPHASE 5a (Tunnel)



FASE 5b (Tunnel)
BAUPHASE 5b (Tunnel)



TUNNEL COMPLETATO: 28 MESI TUNNEL FERTIG: 28 MONATE

con la fase 11 via Mayr-Nusser - mit Bauphase 11 Mayr-Nusser Strasse

FASE 8a (Tunnel)
BAUPHASE 8a (Tunnel)

FASE 7 (Tunnel)
BAUPHASE 7 (Tunnel)

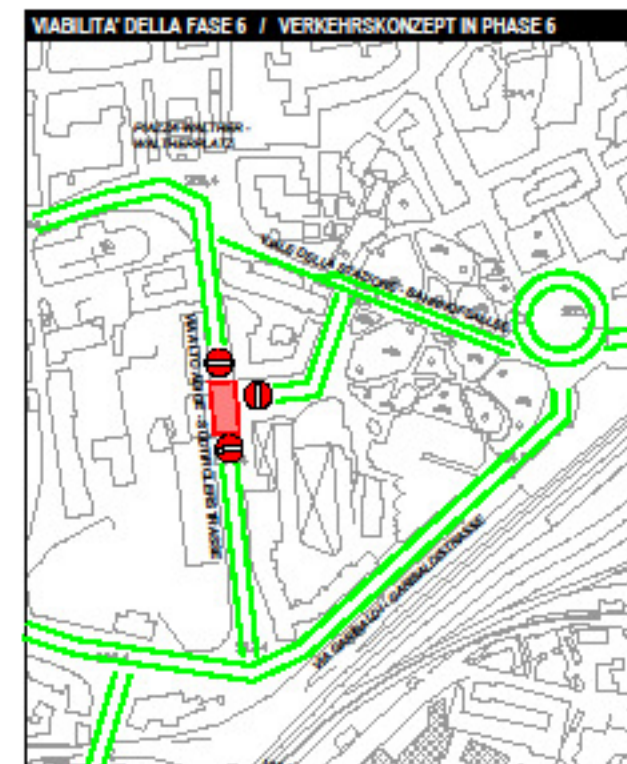
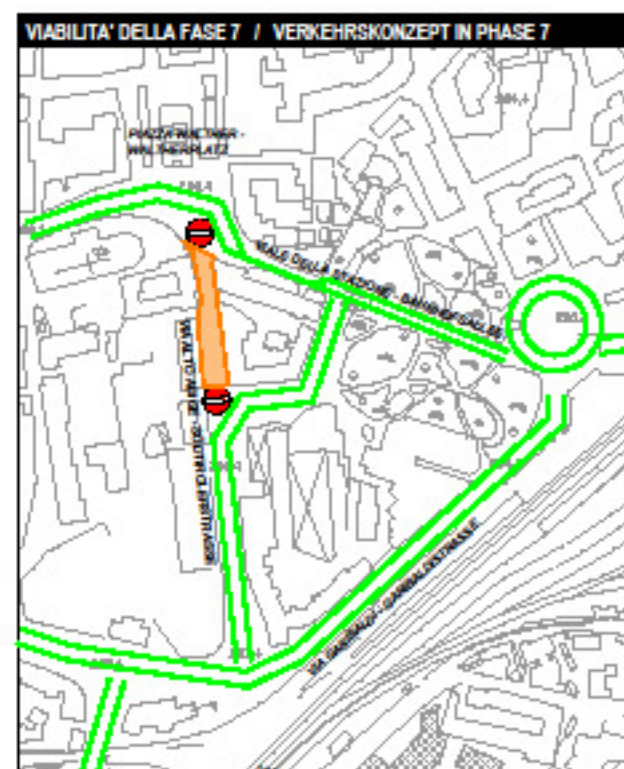
PIAZZA WALTHER
- WALTHERPLATZ

FASE 6 (Tunnel)
BAUPHASE 6 (Tunnel)

FASE 8b
BAUPHASE 8b
(S = 2475 mq)

MESI/MONATE
16 17 18 19 20 21

6	1	2			
7			1	2	3
8a				1	2
8b			1	2	3



FASE 12
BAUPHASE 12
(S = 3425 mq)

FASE 11
BAUPHASE 11
(S = 2910 mq)

FASE 9b
BAUPHASE 9b
(S = 1335 mq)

FASE 9a
BAUPHASE 9a
(S = 500 mq)

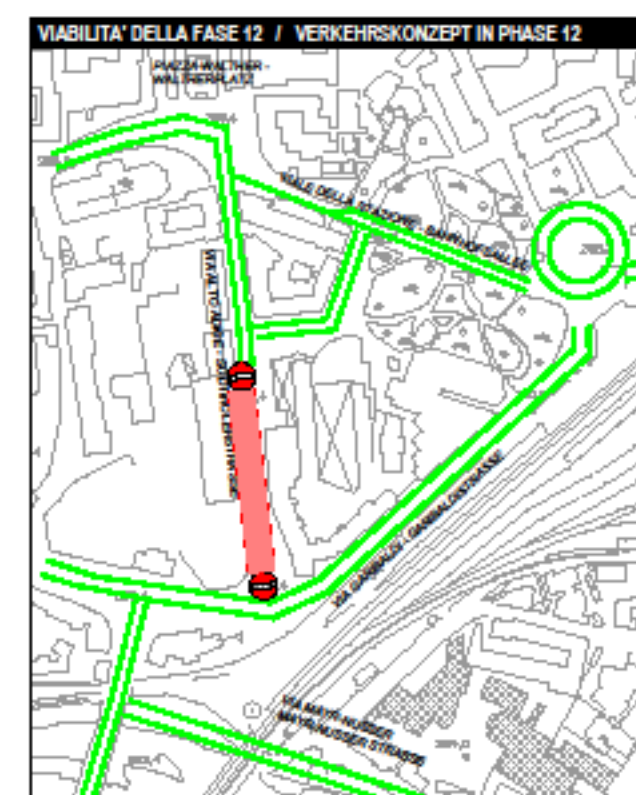
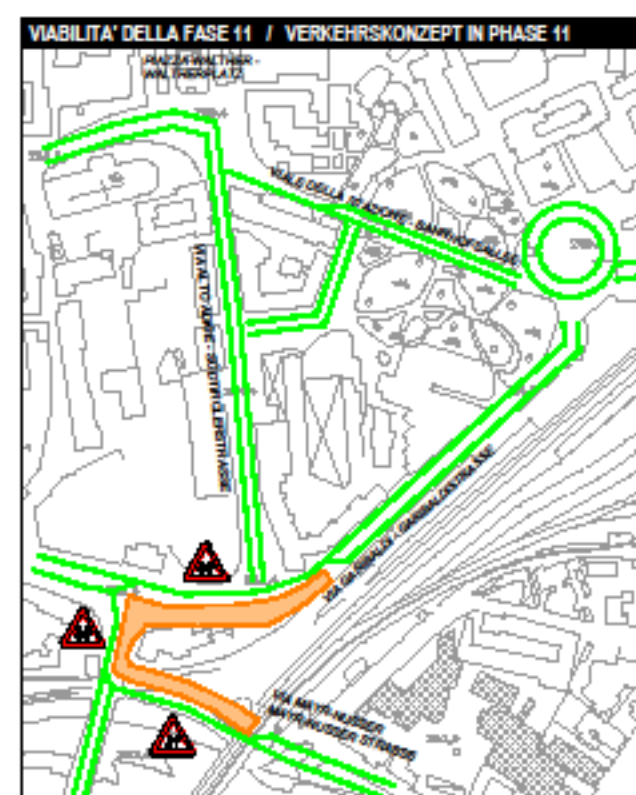
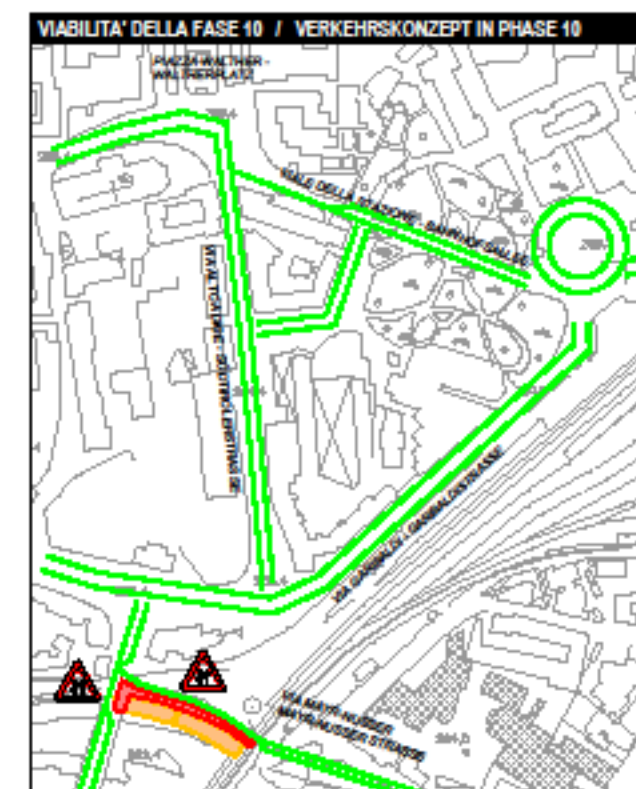
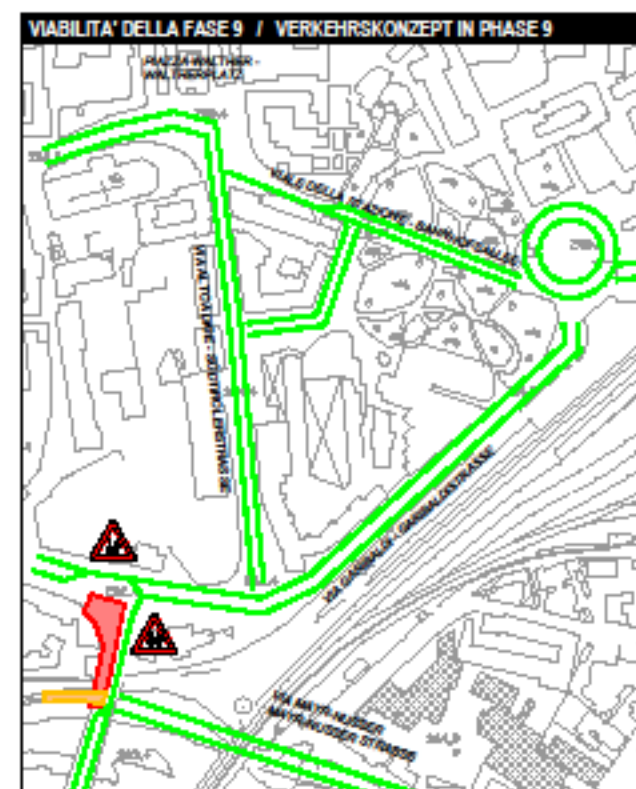
FASE 10a
BAUPHASE 10a
(S = 450 mq)

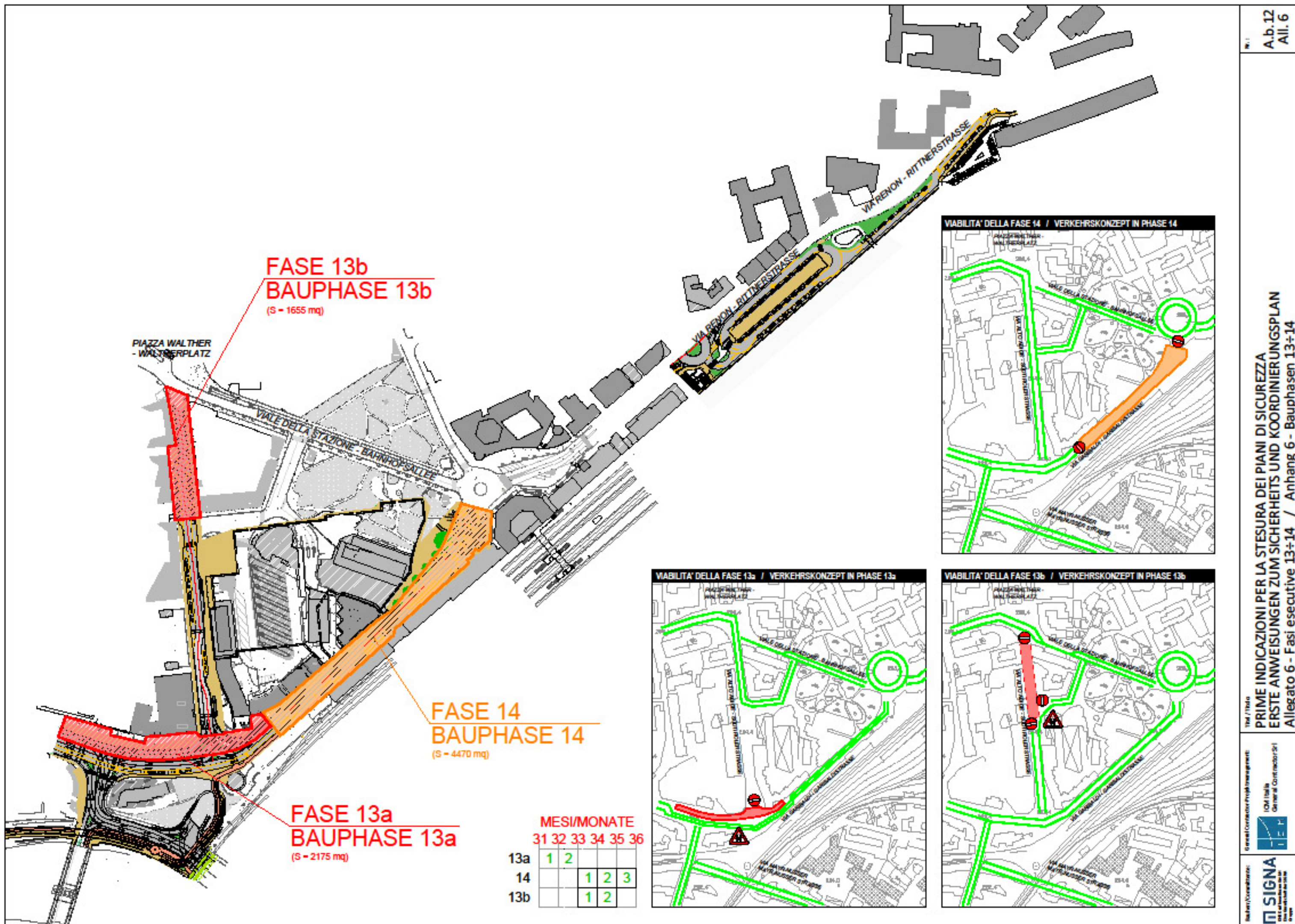
FASE 10a'
BAUPHASE 10a'
(S = 470 mq)

FASE 10b
BAUPHASE 10b
(S = 520 mq)

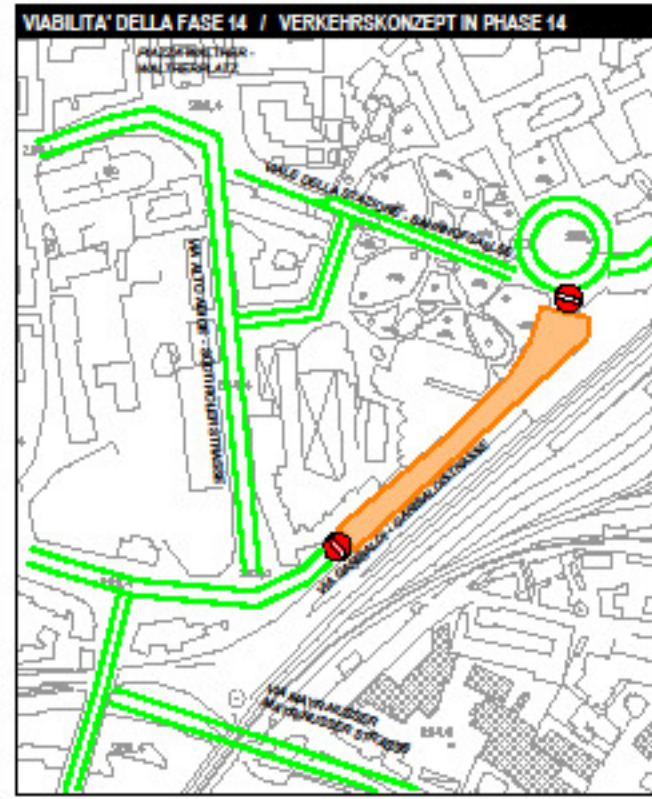
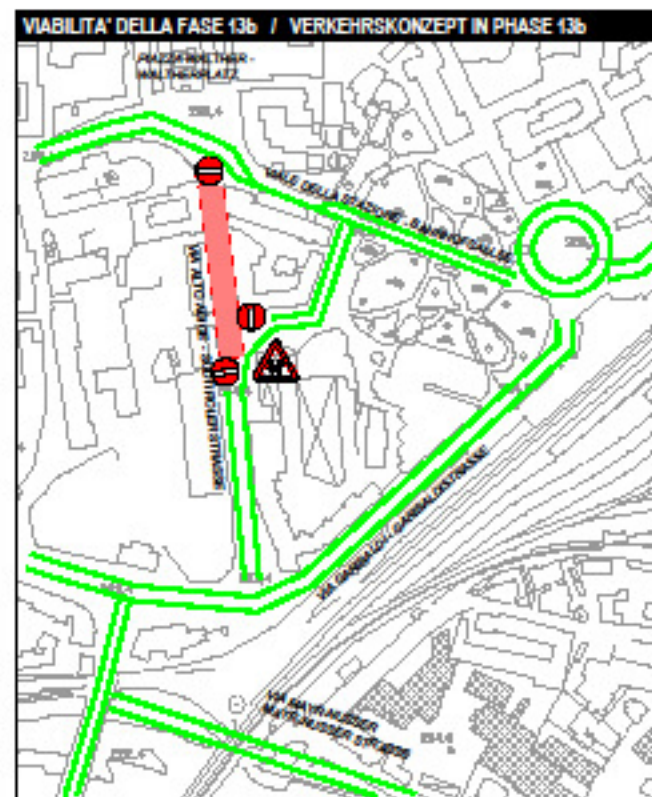
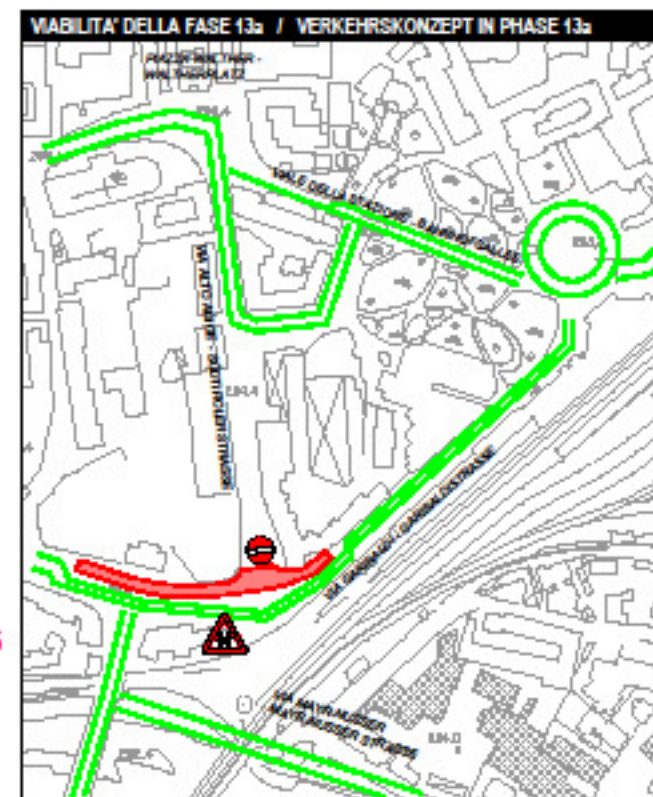
TUNNEL COMPLETATO: 28 MESI
TUNNEL FERTIG: 28 MONATE
con la fase 11 via Mayr-Nusser
mit Bauphase 11 Mayr-Nusser Strasse

	MESI/MONATE											
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
10a	1	2	3									
10a'		1	2	3								
10b				1	2							
11						1	2					
12						1	2	3				
9a								1	2	3		
9b									1	2		





	MESI/MONATE					
	31	32	33	34	35	36
13a	1	2				
14			1	2	3	
13b			1	2		



FASE 15a
BAUPHASE 15a
(S = 4240 mq)

FASE 15b
BAUPHASE 15b
(S = 10750 mq)

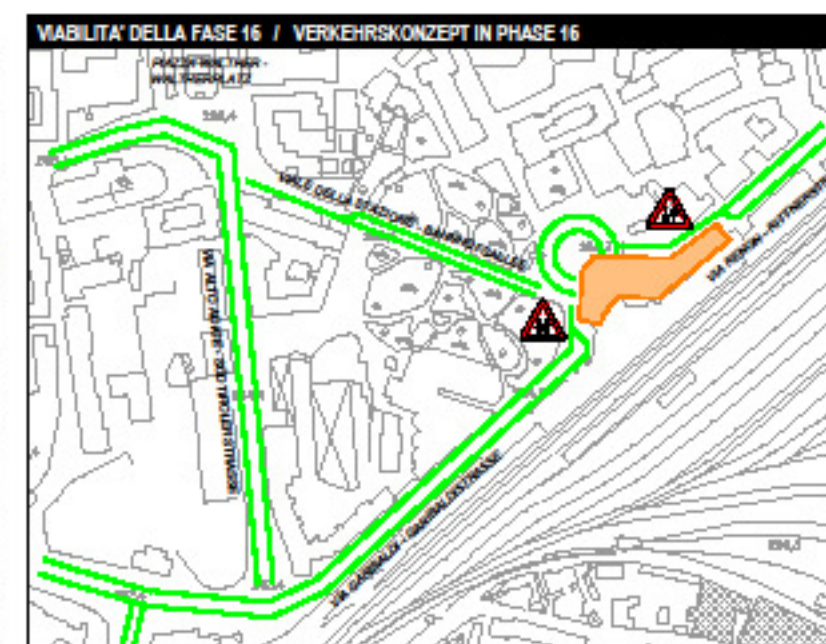
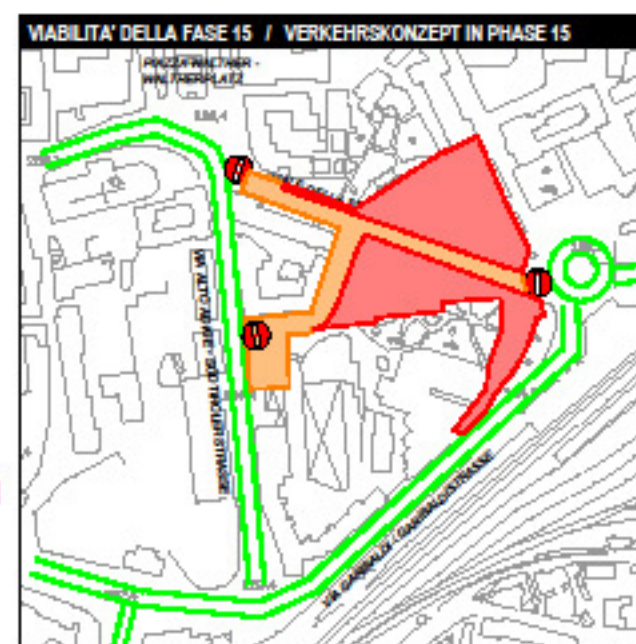
FASE 16
BAUPHASE 16
(S = 1455 mq)

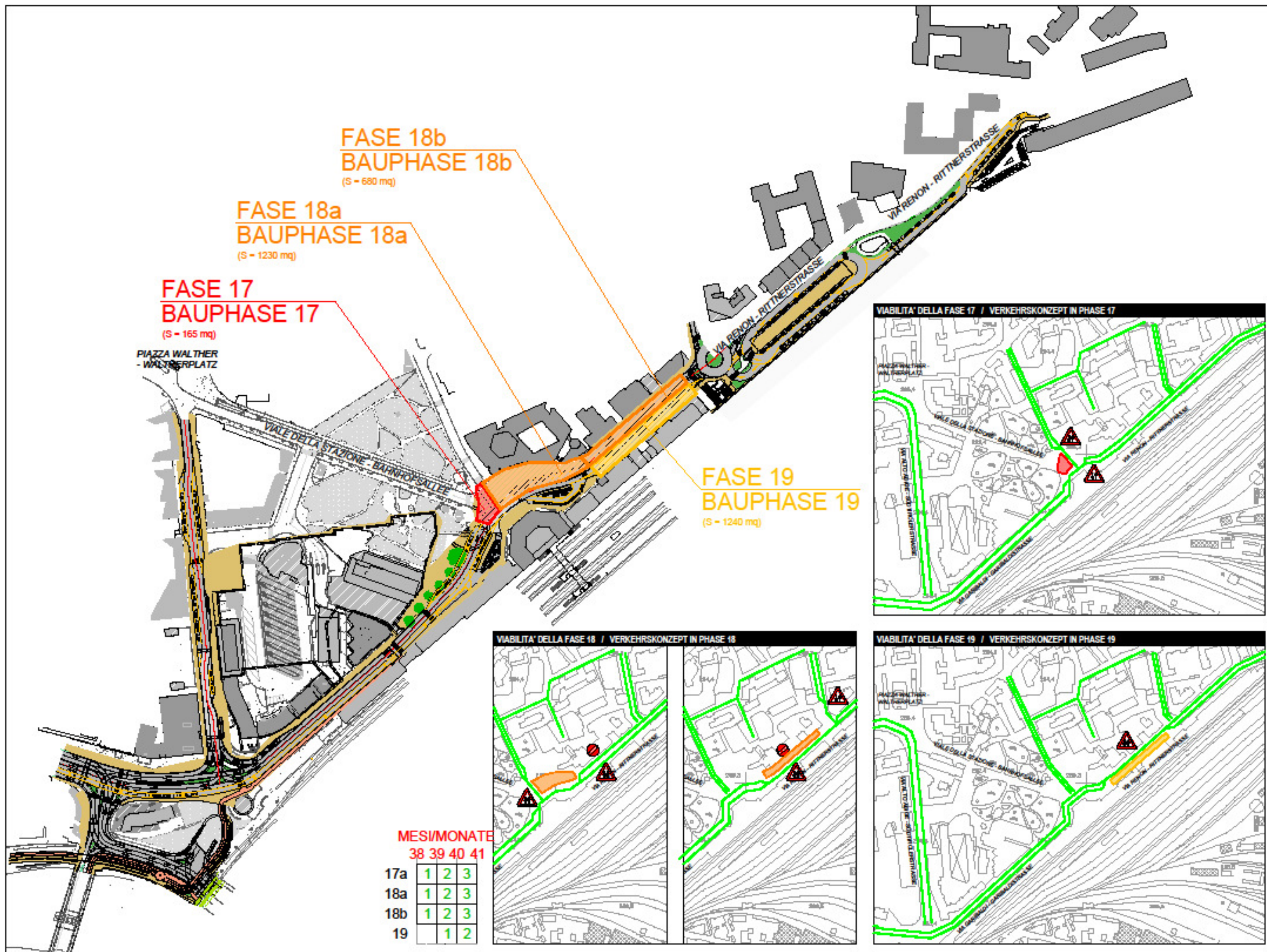
PIAZZA WALTHER
- WALTHERPLATZ

VIA RENON - RITTNERSTRASSE

MESI/MONATE
36 37 38 39 40 41

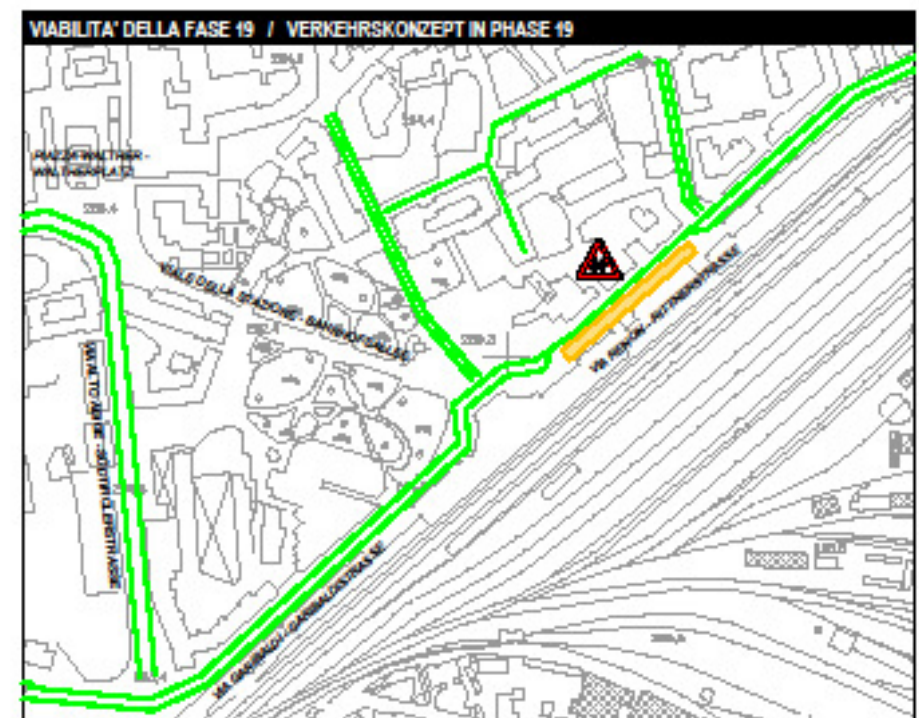
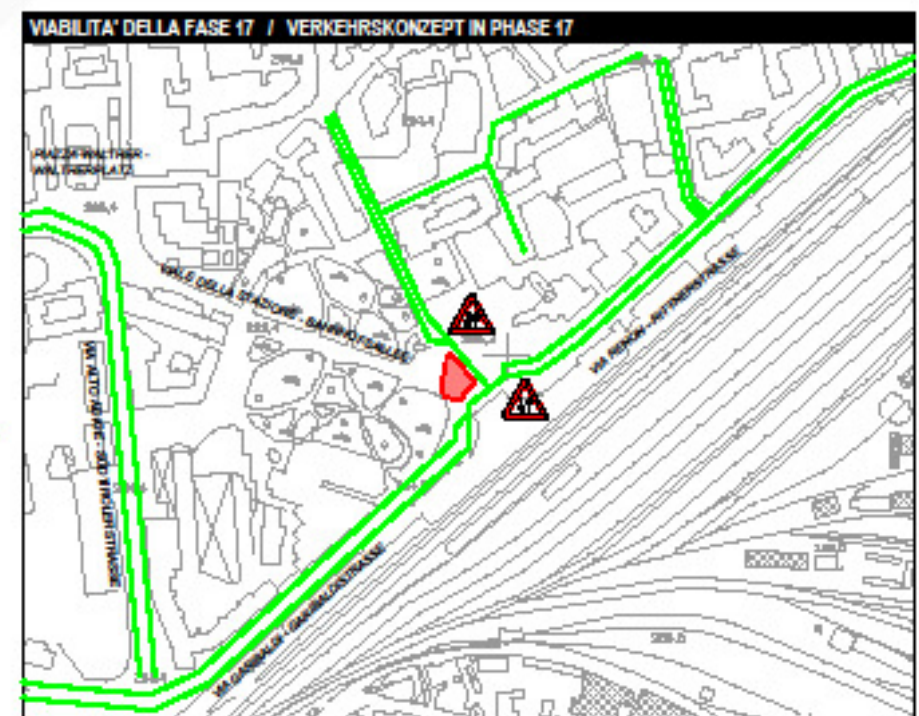
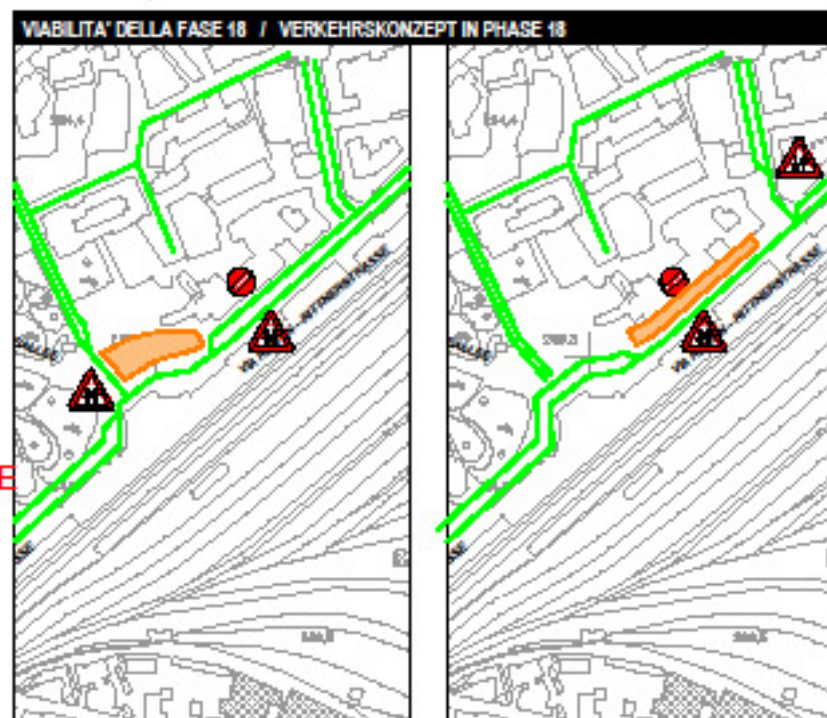
15a	1	2				
15b		1	2	3	4	
16			1	2		

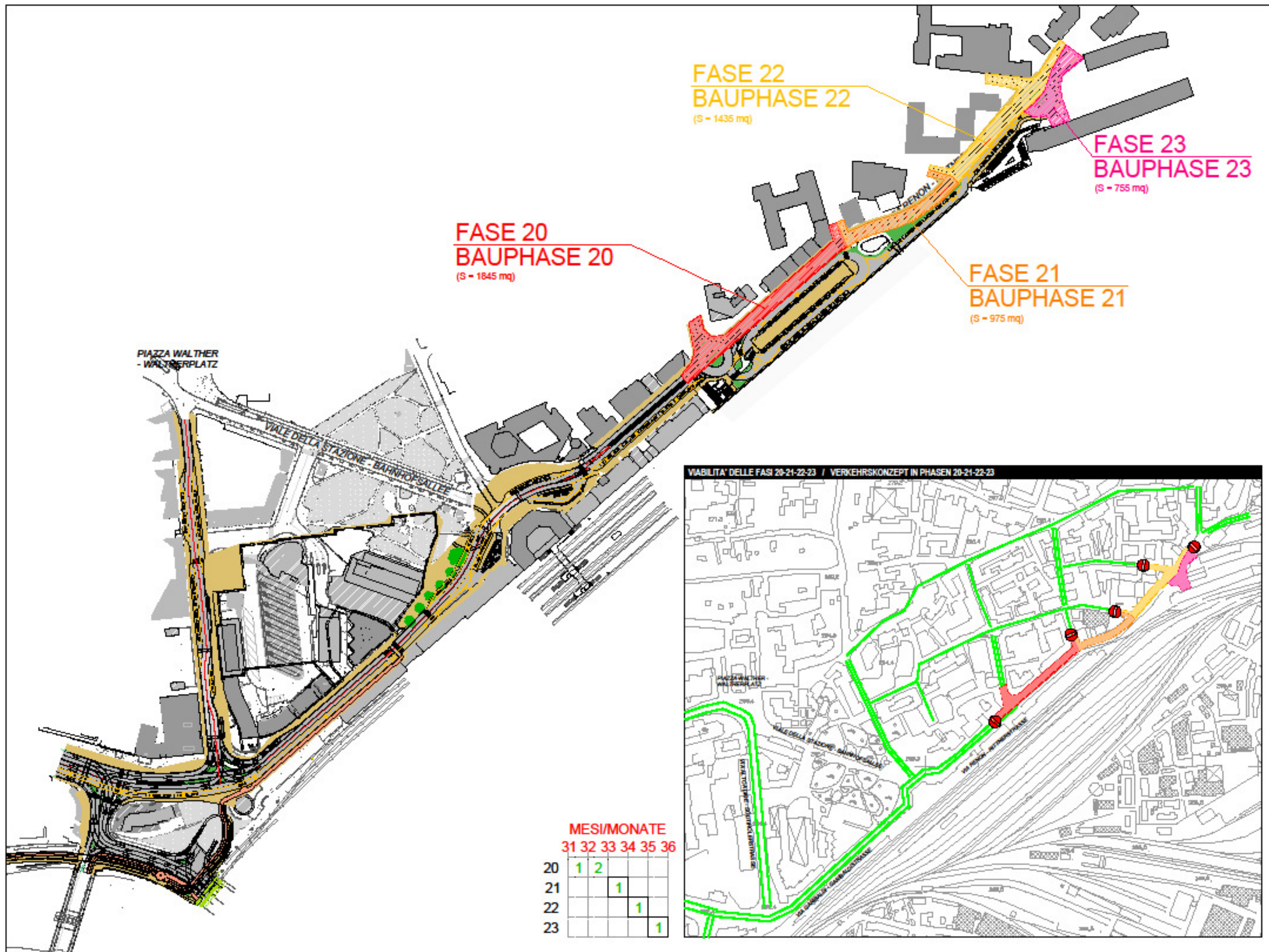




MESI/MONATE
38 39 40 41

17a	1	2	3
18a	1	2	3
18b	1	2	3
19		1	2







Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualficazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße
ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

Dott. Stefan Holl - Studio | Analisi Commercio al Dettaglio a Bolzano

Analisi Commercio al Dettaglio a Bolzano **Innenstadtstudie Bozen**



Innenstadtstudie Bozen

09. Jänner 2015

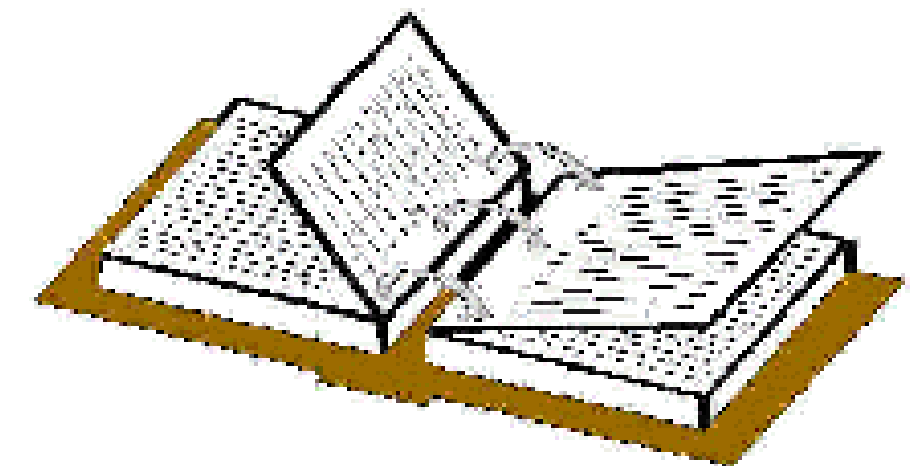
**Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer**



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl

AGENDA

1. **GMA – Wer wir sind und was wir tun**
2. **Innerstädtische Einkaufszentren als Untersuchungsgegenstand**
3. **Wesentliche Ergebnisse im Überblick**
4. **Die Schlussfolgerungen**



Wir sind ...

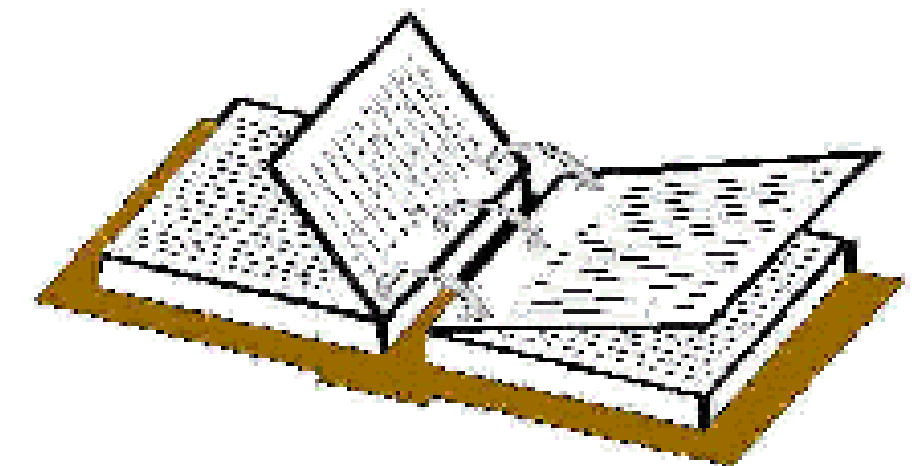
- ... schon eine halbe Ewigkeit am Markt
Firmengründung 1972 in Ludwigsburg
- ... nah bei unseren Kunden mit **Büros** in
Dresden, Hamburg, Köln, Ludwigsburg, München
- ... **fachlich breit aufgestellt**: rd. 30 wissenschaftliche
Mitarbeiter verschiedener Fachbereiche
- ... ein Tochterunternehmen von W&W und damit unabhängig
von Verbänden und anderen Organisationen



-
- A map of Europe with a red rectangle highlighting the study area in the north-east, near the border of Poland and the Baltic Sea. The rectangle is located in the upper right portion of the map, covering parts of Germany, Poland, and the Baltic Sea region.

AGENDA

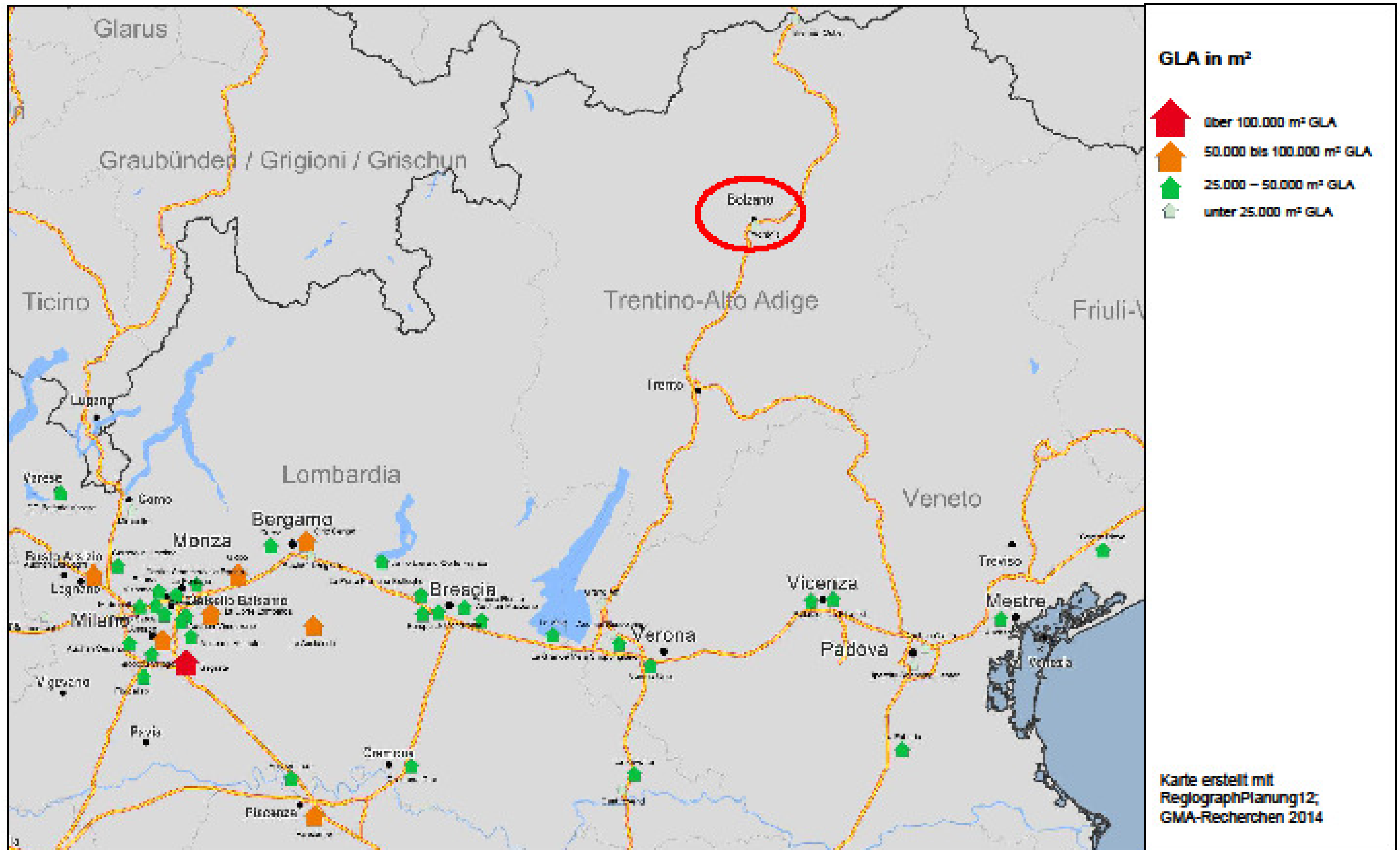
1. **GMA – Wer wir sind und was wir tun**
2. **Innerstädtische Einkaufszentren**
3. **Wesentliche Ergebnisse im Überblick**
4. **Die Schlussfolgerungen**



Wie Einkaufszentren unsere Innenstädte verändern:

- **Anfang des 20. Jahrhunderts**
 - Kirche: Geistiges Zentrum der Stadt
 - Rathaus: Verwaltungszentrum der Stadt
 - Marktplatz: Handelsmittelpunkt der Stadt
- **Heute:**
 - Höhere Mobilität verschärft den Wettbewerb der Standorte
 - Einkaufstourismus statt Bedarfsdeckung, Kunden sehen europaweit unterschiedliche Handelsformate
 - Die Einkaufszentren treten an die Stelle der Warenhäuser
- **Einkaufszentren ...**
 - ... ziehen die Besucher in die Innenstädte
 - ... sind gesucht von Investoren
 - ... sind Wettbewerb für Anbieter in Fußgängerzonen und am Stadtrand

Starke regionale Unterschiede

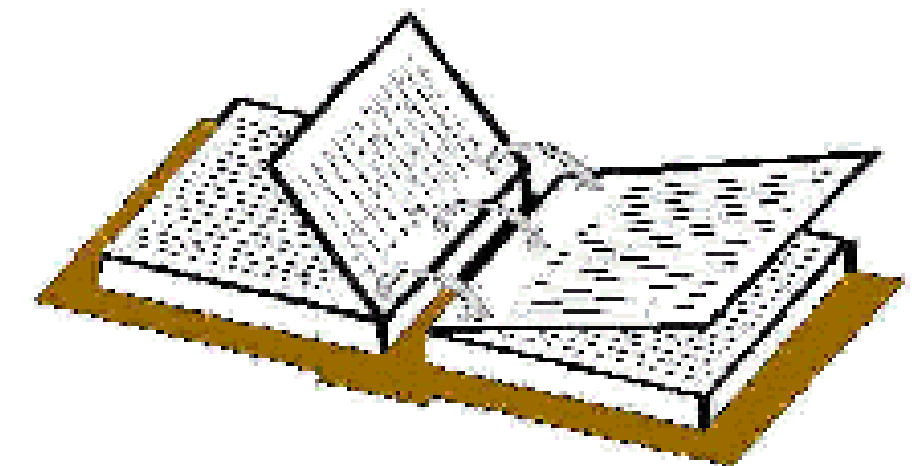


Große Handelsflächen können dennoch vernünftig in Stadtgrundrisse integriert werden...



AGENDA

1. **GMA – Wer wir sind und was wir tun**
2. **Innerstädtische Einkaufszentren als Untersuchungsgegenstand**
3. **Wesentliche Ergebnisse im Überblick**
4. **Die Schlussfolgerungen**

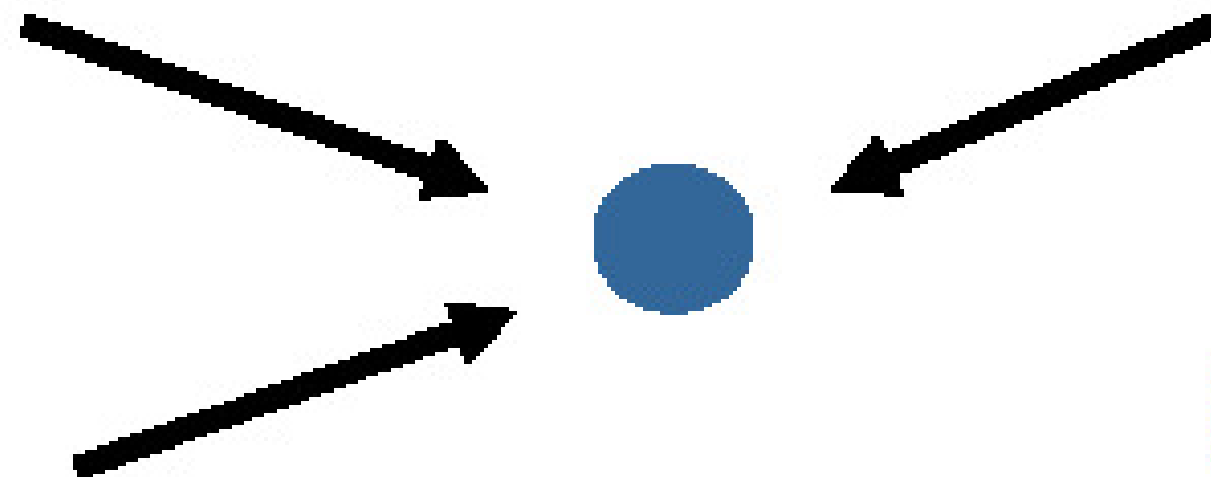


1. Makrostandort Boten / Tourismusdestination

- 28 Mio. Übernachtungen
- Sommer und Wintertourismus
- hohe Zuwachsraten in den letzten Jahren



- 44 Mio. Übernachtungen
- Dominanz des Wintertourismus
- stetige Zuwachsraten



Bozen in zentraler Lage zwischen bedeutenden Tourismusdestinationen mit insgesamt rd. 84 Mio. Übernachtungen

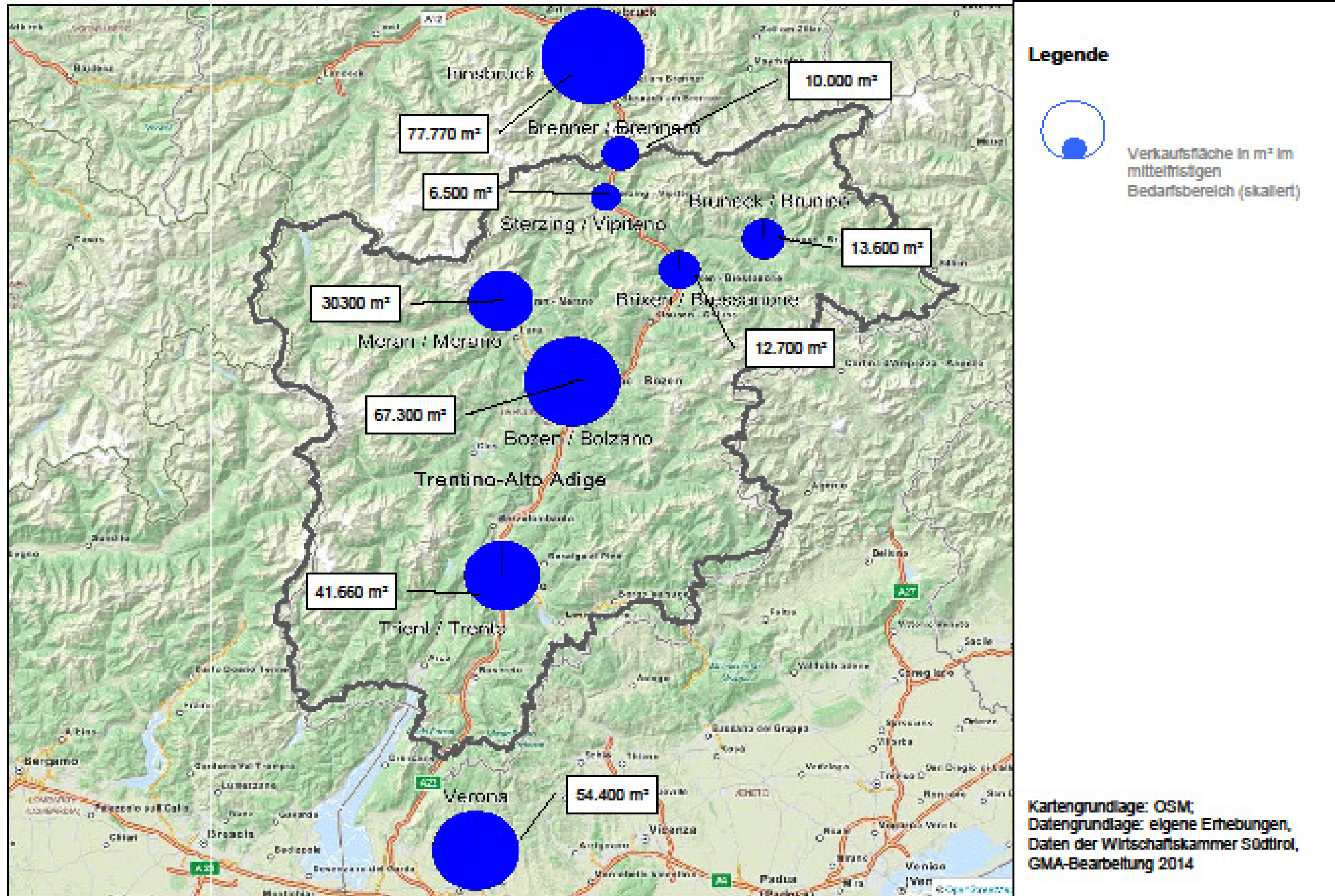
- 12 Mio. Übernachtungen
- vorwiegend Sommertourismus
- gleichbleibendes Niveau



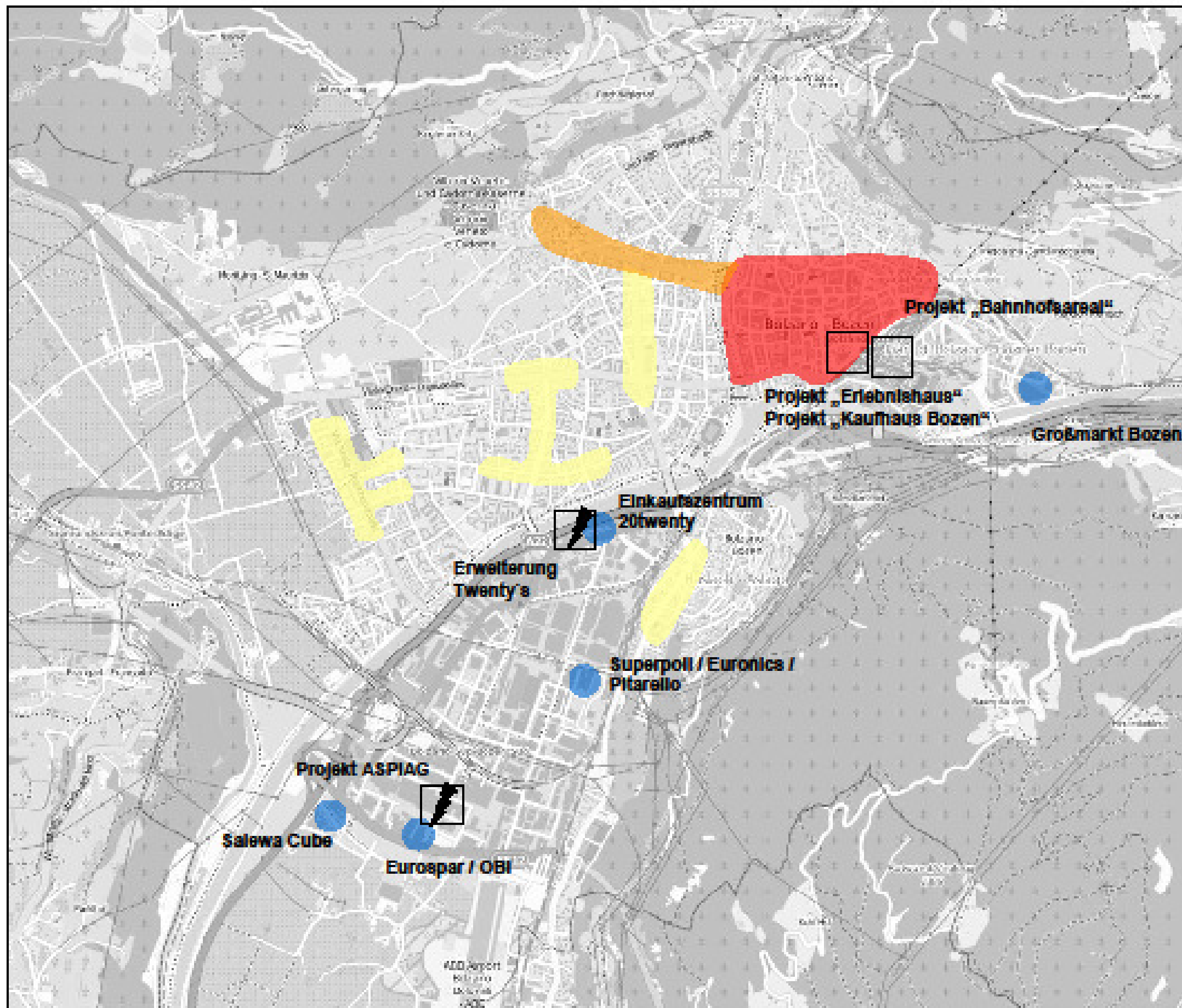
2. Makrostandort Bozen / Wettbewerb

- Bozen als wirtschaftlich-kulturelles Zentrum von Südtirol hat bereits heute weiträumige Verflechtungen in die Region
- Bozen steht großräumlich im Standortwettbewerb mit Innsbruck, Trient und Verona.
- Als touristische Destination besitzt Bozen bereits heute über eine erhebliche Strahlkraft.
- Die wirtschaftlichen Rahmendaten für den Einzelhandel sind als sehr gut zu bewerten.

2. Wettbewerbssituation in der Region – mittelfristiger Bedarfsbereich

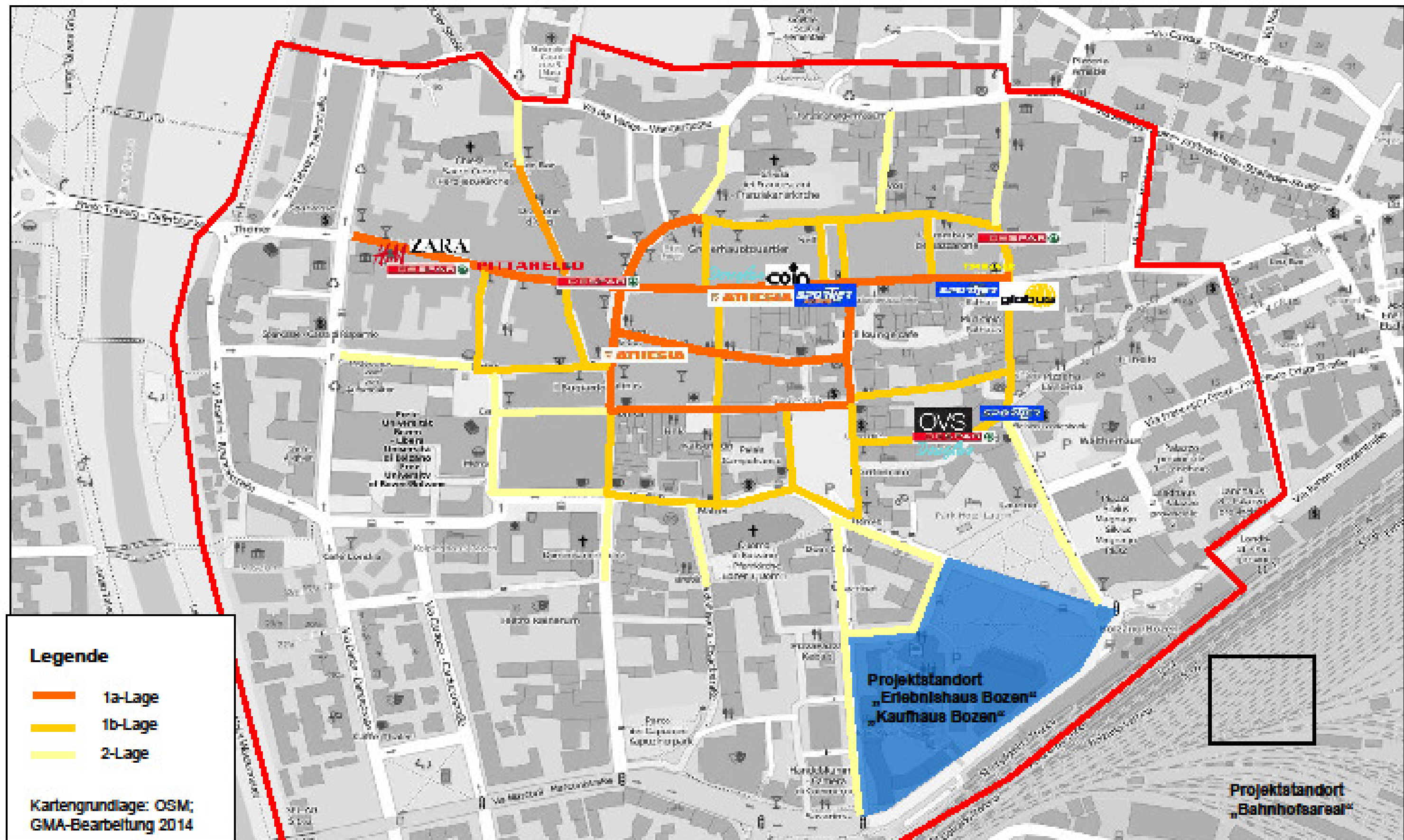


3. Einzelhandelsstandort Bozen: Standortlagen

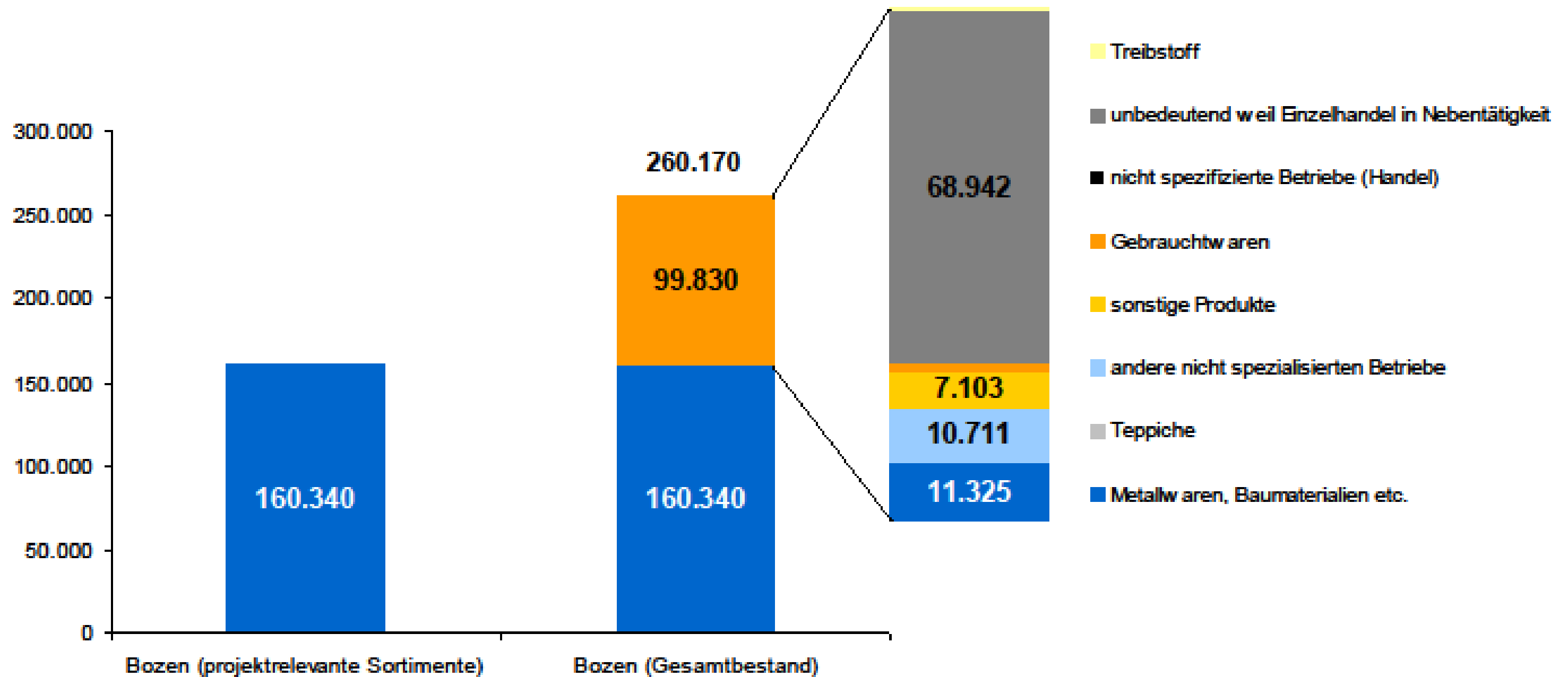


3. Einzelhandelsstandort Bozen / Altstadt

Haupteinkaufslagen und Magnetbetriebe der Altstadt von Bozen (Auswahl)

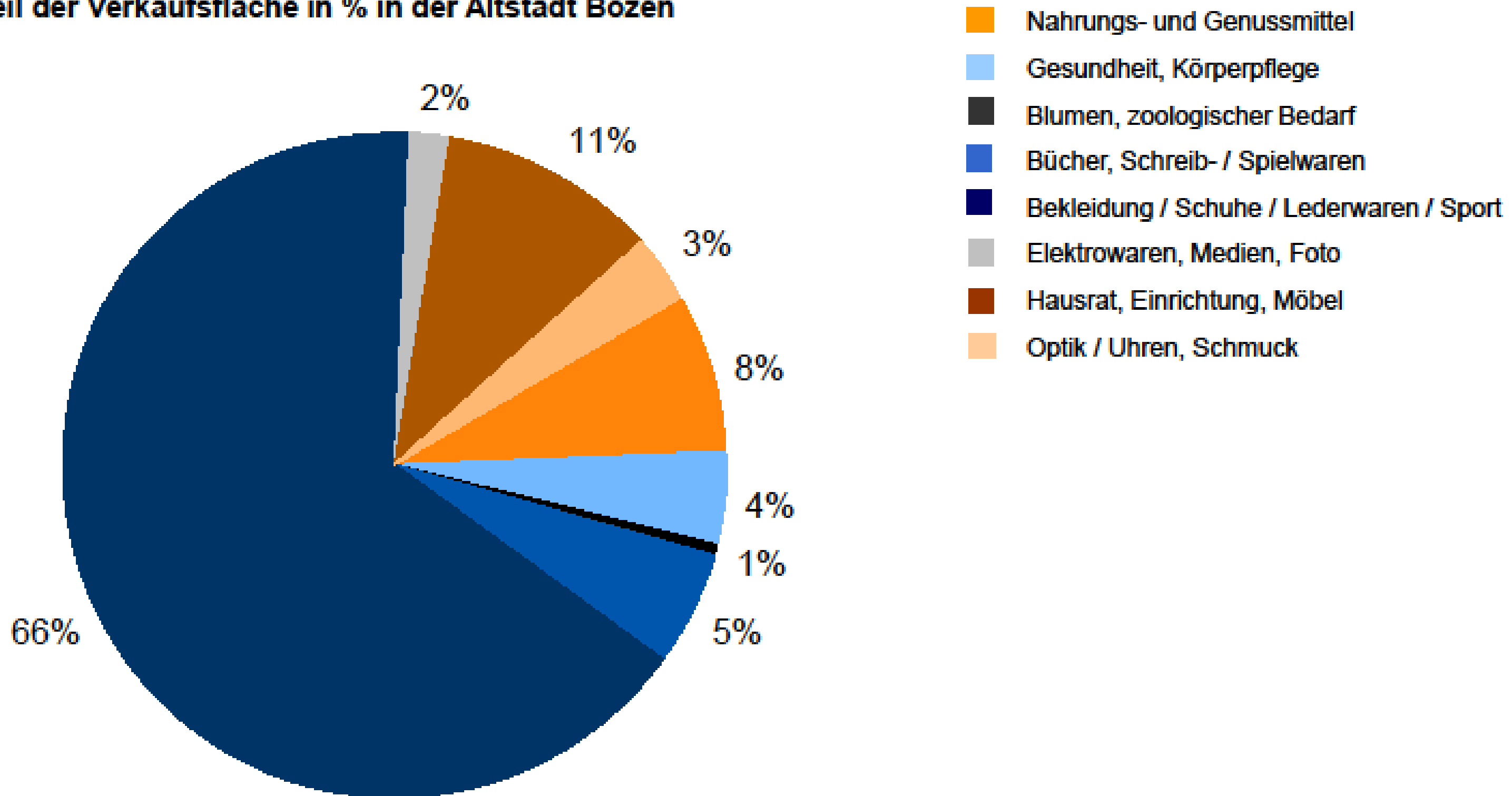


3. Einzelhandelsstandort Bozen / Angebot



3. Einzelhandelsstandort Bozen / Altstadt – Angebotsschwerpunkte

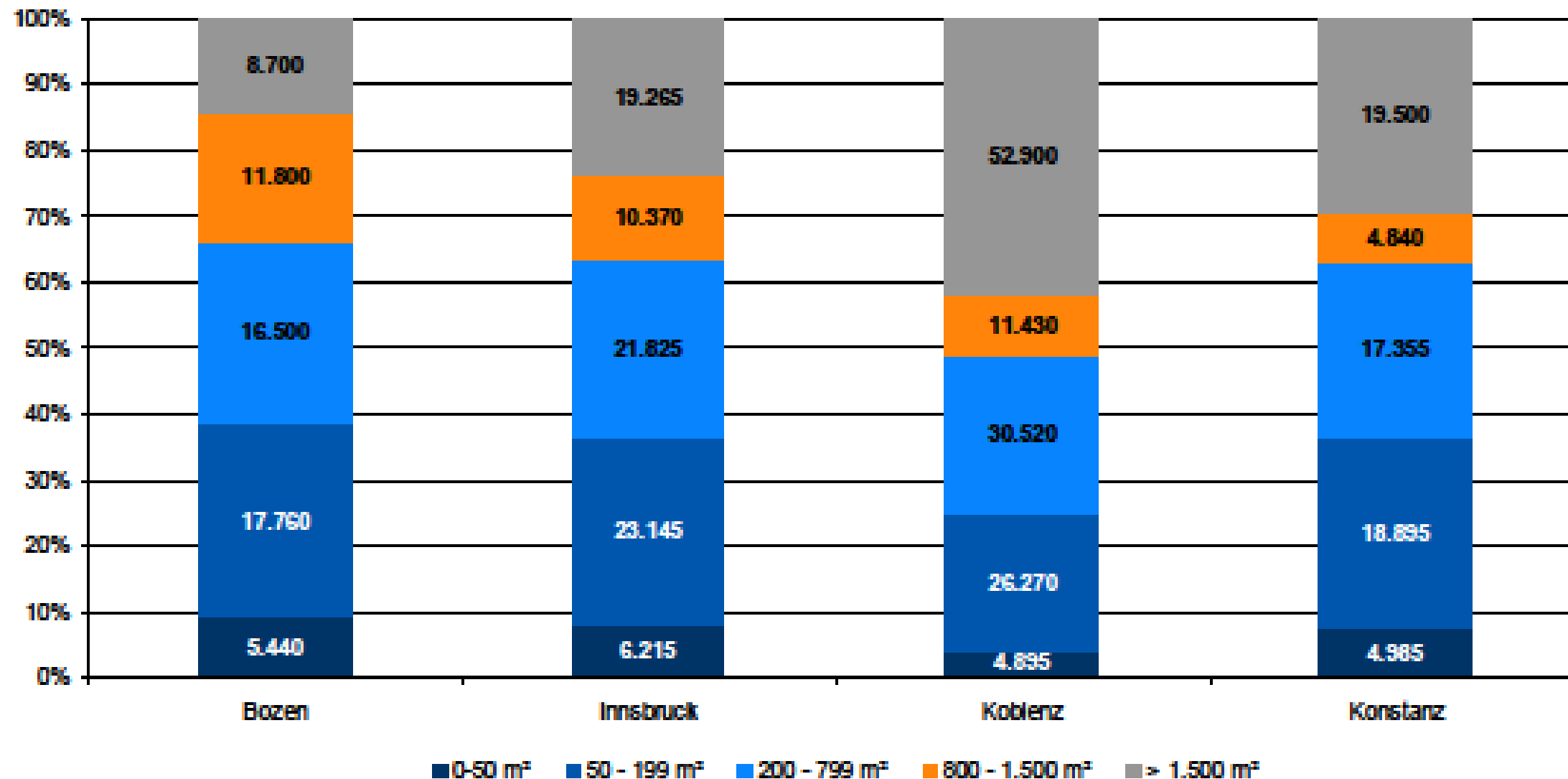
Anteil der Verkaufsfläche in % in der Altstadt Bozen



Quelle: GMA-Bestandsaufnahme 2014

4. Einzelhandelsstandort Bozen im Vergleich

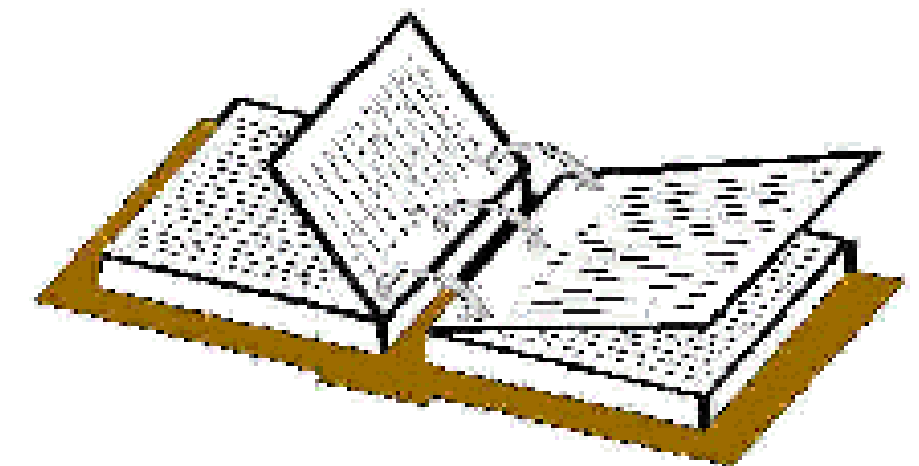
Verkausflächengrößenklassen und Leitbranchen in Koblenz, Konstanz und Innsbruck



Bozen hat sehr wenig größere Flächen (über 1.500 m² VK). Überwiegend kleinteilige Strukturen in der Bozener Altstadt (insb. im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport).

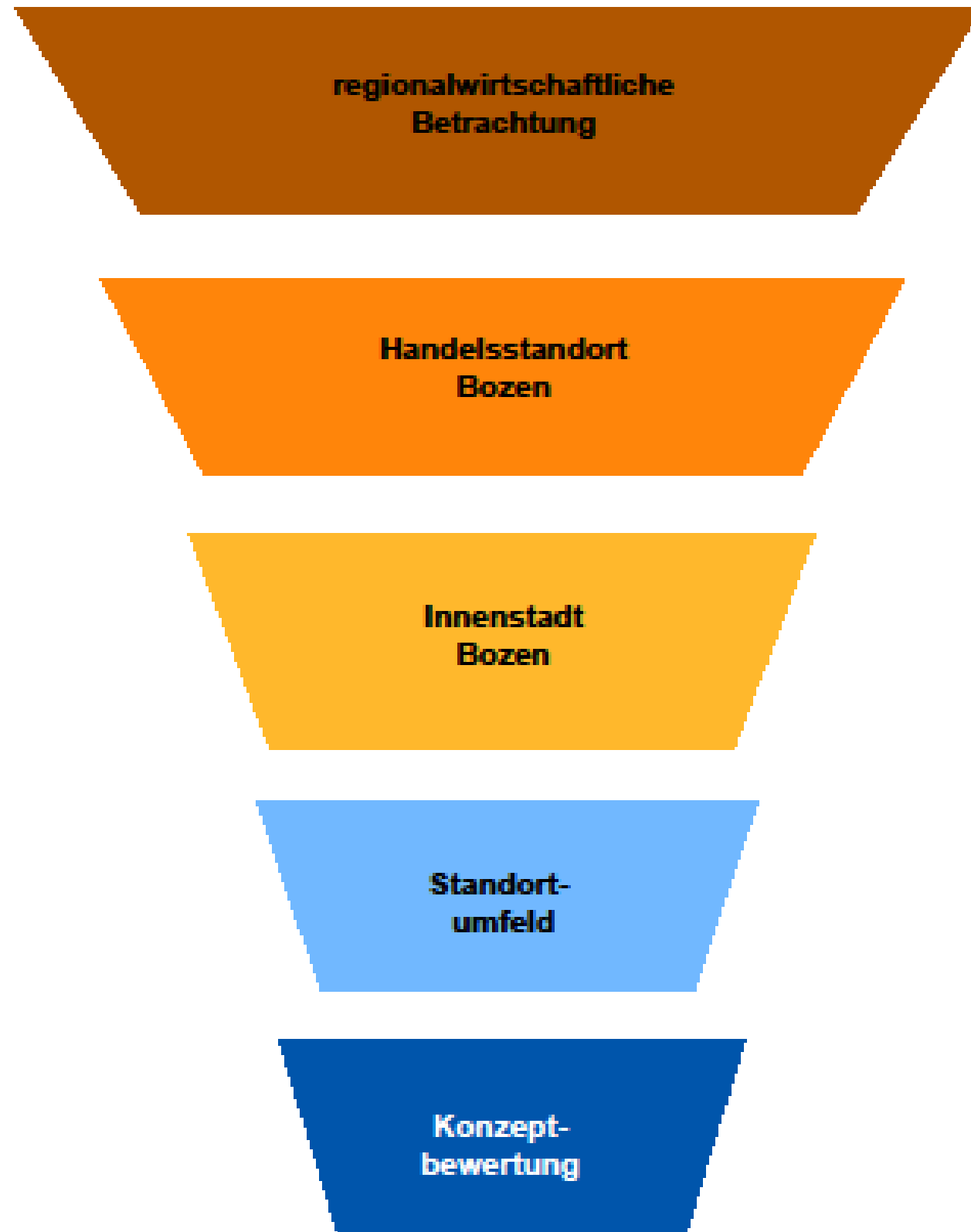
AGENDA

1. **GMA – Wer wir sind und was wir tun**
2. **Innerstädtische Einkaufszentren als Untersuchungsgegenstand**
3. **Wesentliche Ergebnisse im Überblick**
4. **Die Schlussfolgerungen**



1. Kriterienkatalog für eine ganzheitliche Bewertung

Betrachtungsebenen



Leitfragen

Leitfrage I:
Welchen Beitrag leistet das Vorhaben
für die Regionalwirtschaft?

Leitfrage II:
Welche Veränderungen sind am
Gesamthandelsstandort Bozen zu erwarten?

Leitfrage III:
Welche Veränderungen sind in der Innenstadt
durch die Ansiedlung eines
Einkaufszentrums zu erwarten?

Leitfrage IV:
Wie fügt sich das Vorhaben
in die Altstadt von Bozen ein?

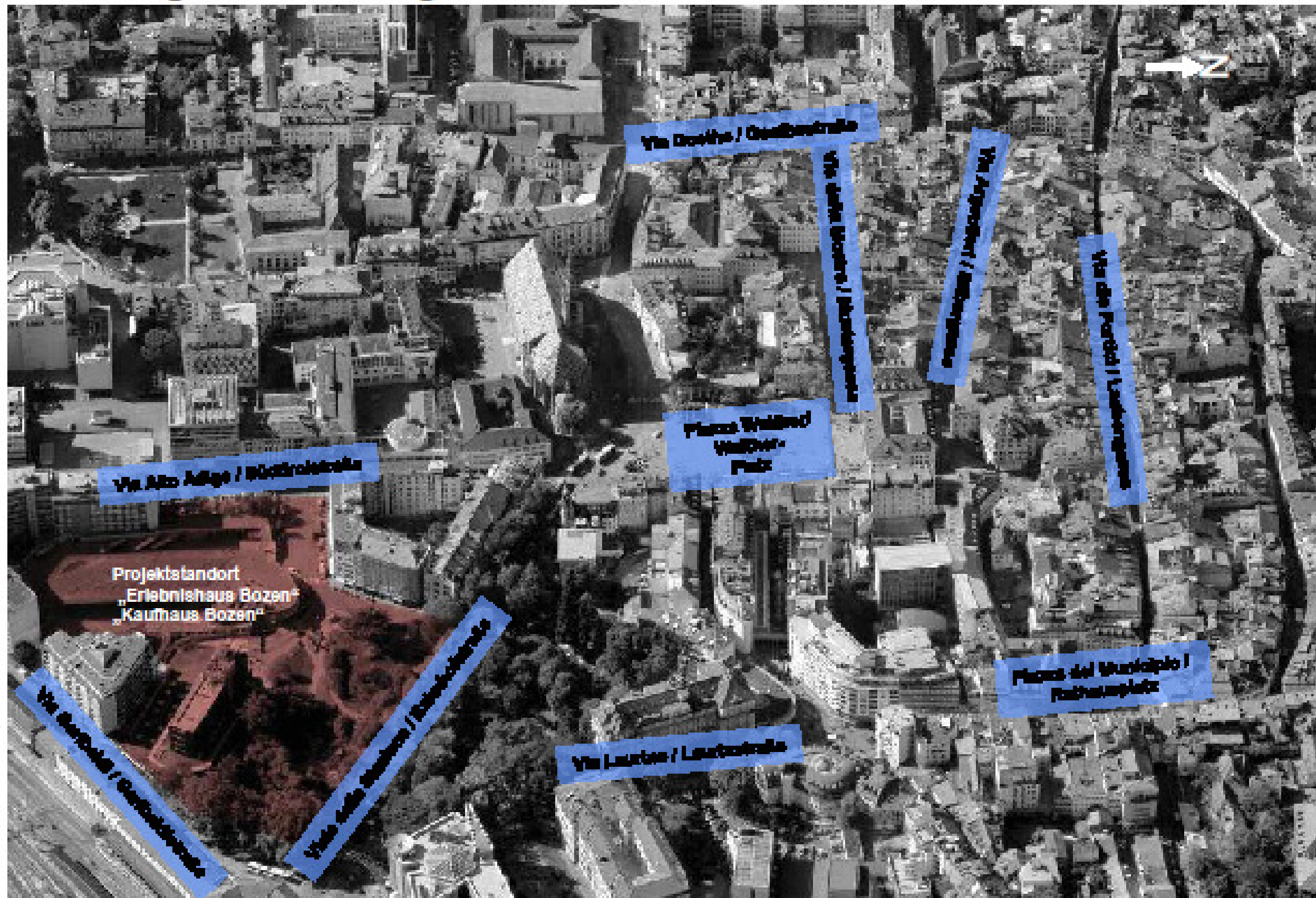
Leitfrage V:
Wie sind die Anschlüsse an die Altstadt
und wie ist die innere Nutzerstruktur?

3. Schlussfolgerungen der GMA

- Nur Ansiedlung **eines** zusätzlichen Einkaufszentrums. Weitere Einkaufszentren würden den Wettbewerbsdruck insbesondere auf die Bozener Altstadt nochmals verstärken.
- Die **Gesamtverkaufsfläche wurde von der Politik auf ca. 22.000 m² festgelegt.**
- Das Einkaufszentrum sollte die Lauben-Strukturen nicht kopieren, sondern ergänzen.
- Als Angebotsergänzungen wurden von der GMA v. a. **großflächige bzw. mittelgroße (Marken)-Anbieter**, die bisher in Bozen noch nicht vertreten sind, empfohlen.
- **Kleinteiliger Einzelhandel sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden.**
- **Beide Vorhaben waren von der Verkaufsfläche gleich, städtebauliche Kriterien haben den Unterschied gemacht.**

2. Entwicklungsstandort „Busbahnhof Bozen“

Bewertung der Anbindung ...



Quelle: www.kaufhaus-bozen.com; GMA-Bearbeitung 2014



**Wenn Sie Fragen haben,
fragen Sie uns!**

Dr. Stefan Holl

GMA

Dr. Stefan Holl

Position

Geschäftsführer

Ausbildung

Studium der Verwaltungswissenschaften (Konstanz),
Wirtschafts-, Politik- und Sozialwissenschaften (Tübingen)

Beruflicher Werdegang

seit 1987

GMA Ludwigsburg

seit 2005

GMA-Geschäftsführer



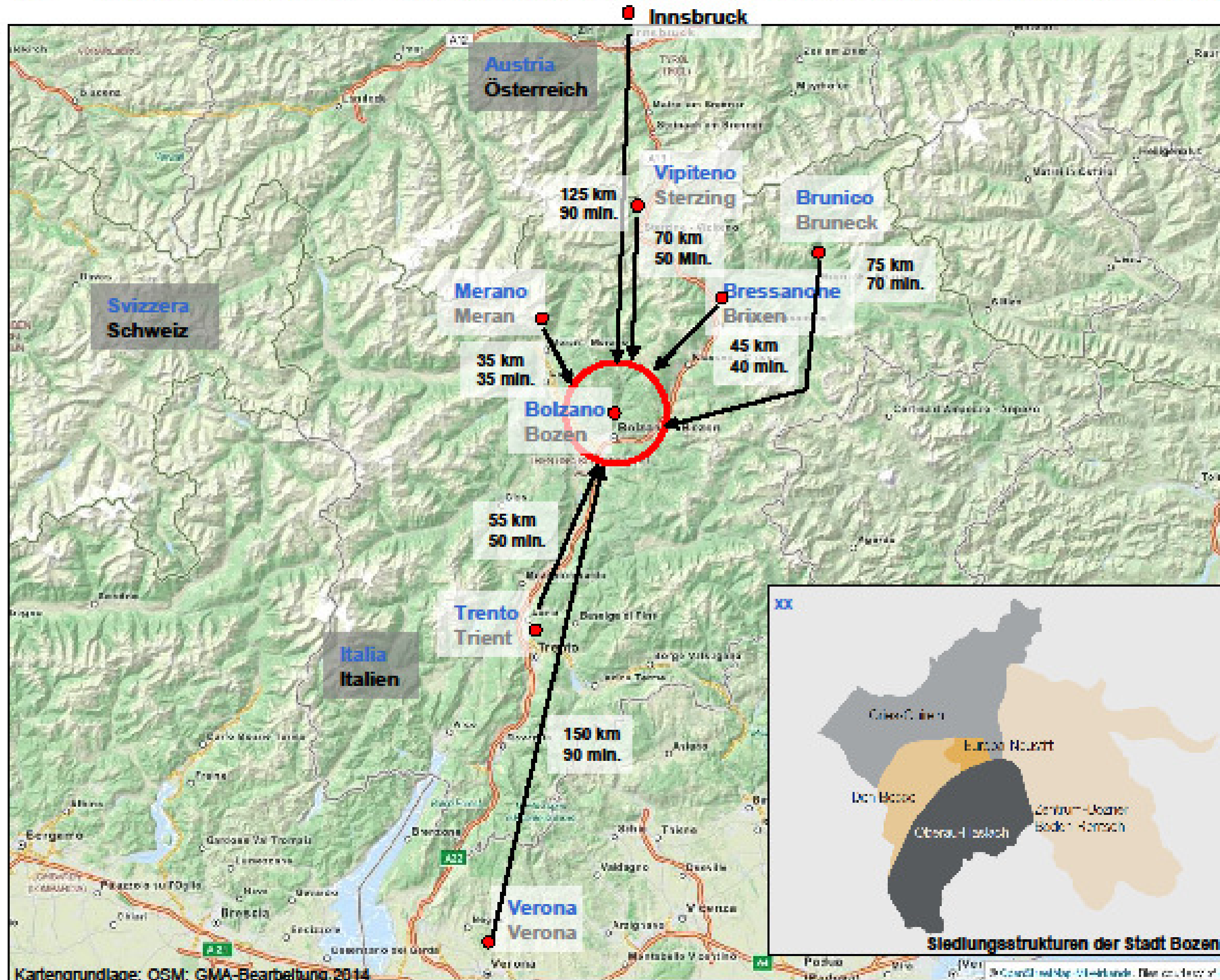
Ausgewählte Projekterfahrung:

- Forschungsauftrag „Konzepte zur wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt“ im Rahmen des experimentellen Wohn- und Städtebaus für das Bundesbauministerium
- Forschungsprojekt „Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ im Auftrag der IHK'n und des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg
- Mehr als 200 Verträglichkeitsgutachten
- mehr als 400 städtische Märkte- und Zentrenkonzepte sowie Innenstadtentwicklungskonzepte
- Stadtmarketing und Organisationsberatung City-Management in mehr als 20 deutschen Städten (u. a. Fulda, Ludwigsburg, Magdeburg)
- 2008 ff. mehrere Regionalstudien in Tirol mit Schwerpunkt Nahversorgung und grenzübergreifender Einkauf

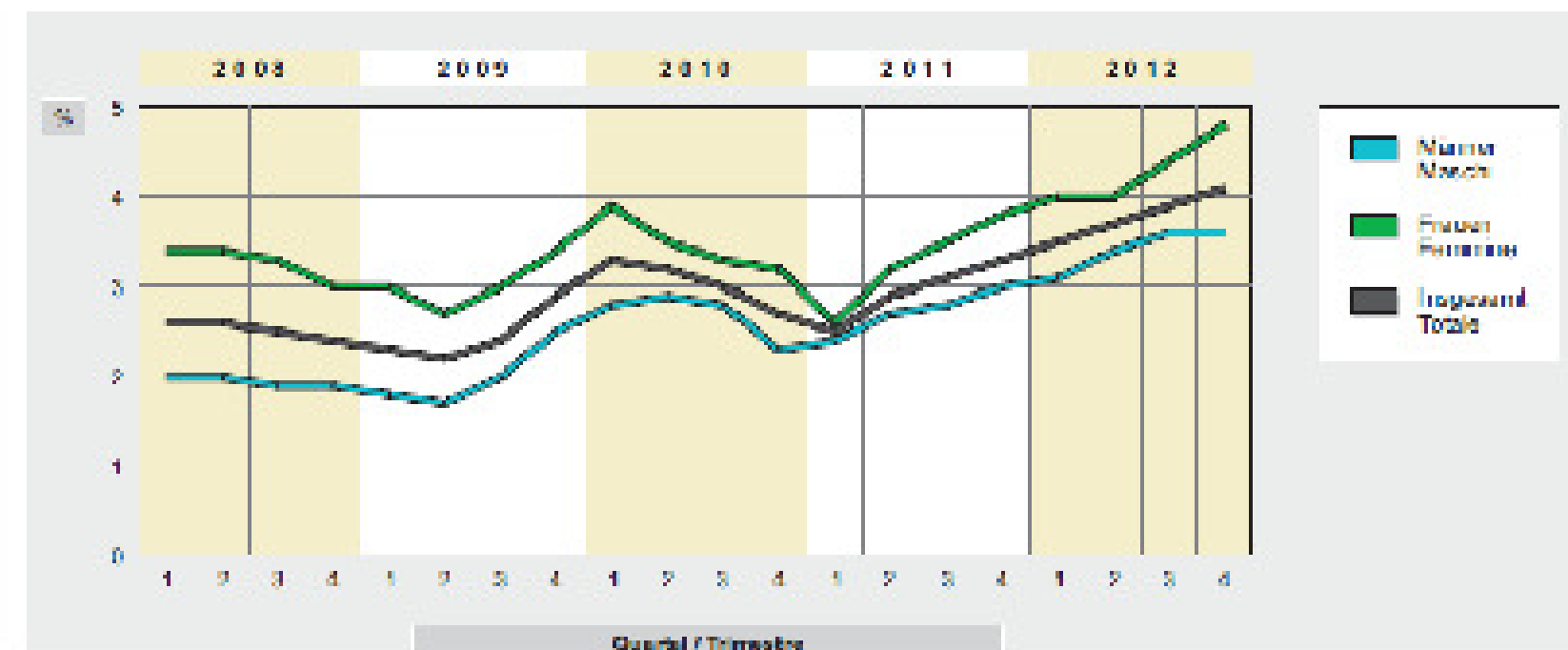
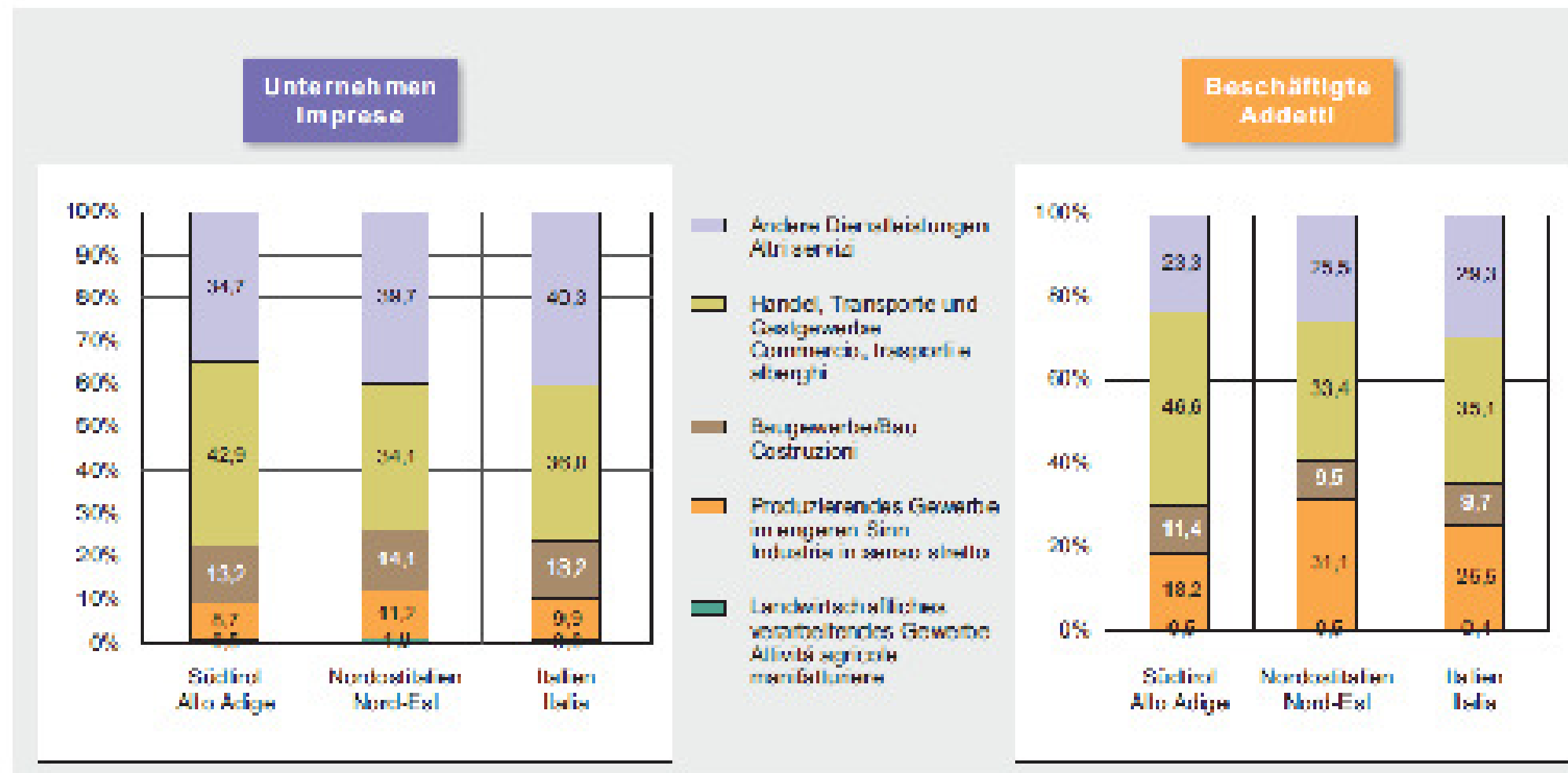
Sonstiges:

- Lehrtätigkeit Marketing (Hauptfach), Stadtmarketing / Stadtentwicklung an der FH für Wirtschaft, Heilbronn, seit 1995
- laufende Vortragstätigkeit bei den führenden Institutionen der Kommunalberatung
- mehr als 30 Fachaufsätze, Bücher und sonstige Publikationen zu den Themenschwerpunkten Einzelhandelsentwicklung, Gewerbeentwicklungen, Wohnraumentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und City-Management sowie zu lokalen und regionalen Eliten, Handelsrichter

1. Makrostandort Bozen: Entfernungen und Fahrzeiten (ca.-Werte)



1. Makrostandort Bozen / Wirtschaftsstruktur



- hoher Anteil der Beschäftigten im Handel, Transport und Gastgewerbe
- Seit 2008 konstant niedrige Arbeitslosigkeit, auch im europäischen Maßstab (Ø EU 12,1 %).
- im Vergleich zur durchschnittlichen Arbeitslosenquote in Italien (12,3 %) sehr geringe Quote, vergleichbar mit dem Nachbarland Österreich (4,3 %).

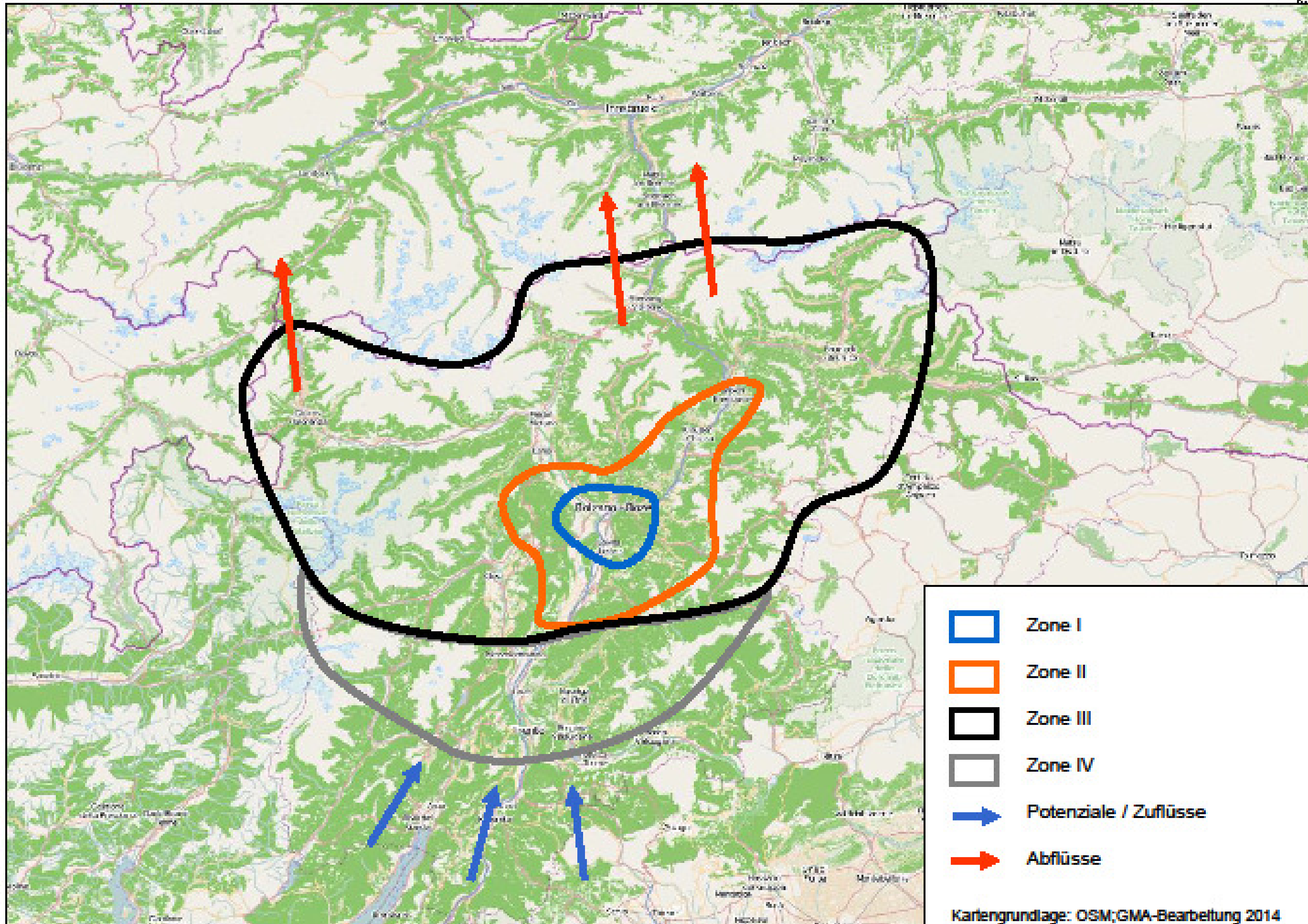
Quelle: Arbeitsstättenzählung 2011, vorläufige Ergebnisse; astat, 2013

5. Einzugsgebiet des Bozener Einzelhandels / Bevölkerung

- **Zone I:** Bozen ca. 104.000 Einwohner
- **Zone II:** Naheinzugsgebiet ca. 152.900 Einwohner
- **Zone III:** Mittleres Einzugsgebiet ca. 244.000 Einwohner
- **Zone IV:** Erweitertes Einzugsgebiet ca. 261.000 Einwohner
- **Bevölkerung im Einzugsgebiet :** ca. 761.900 Einwohner

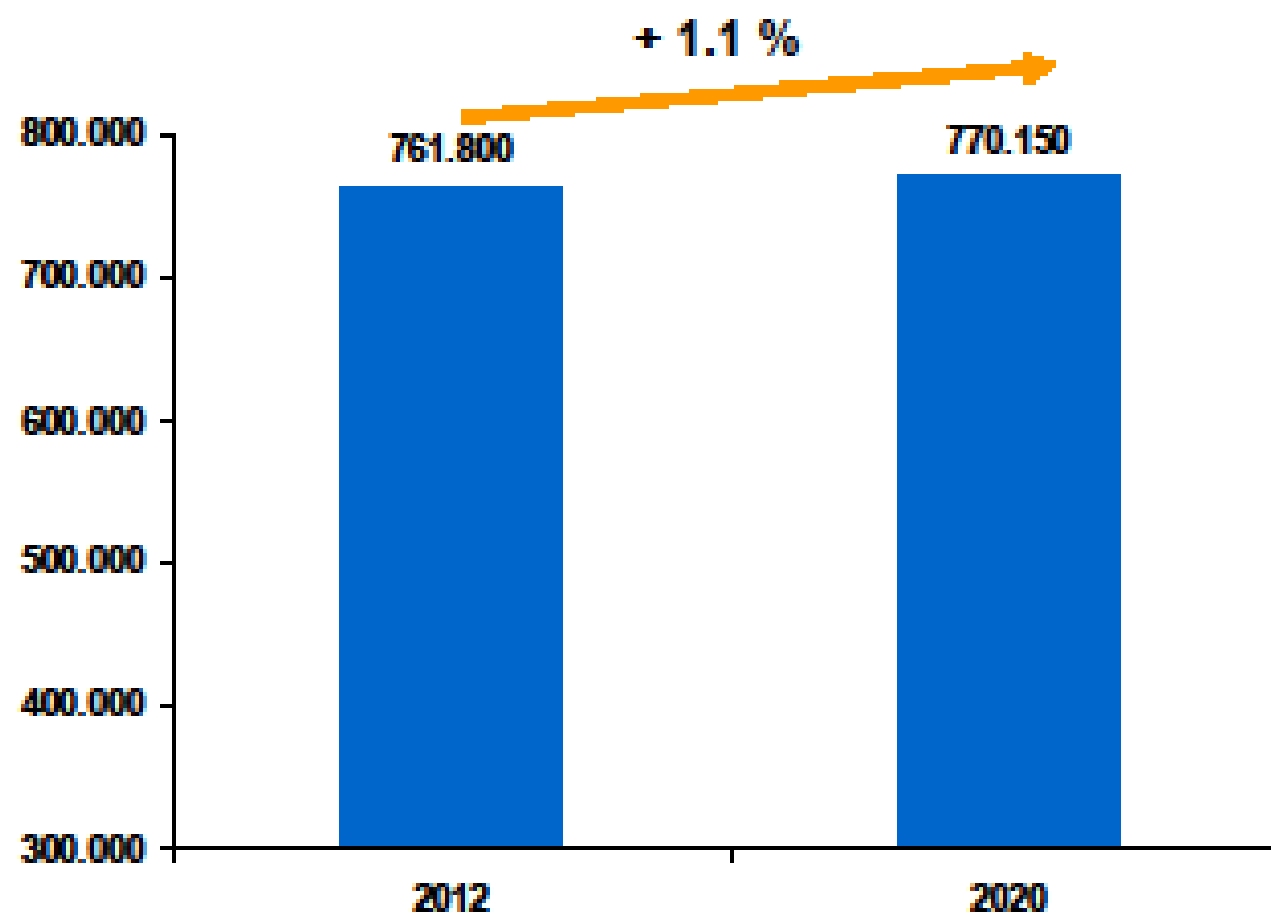
Ca. 3,7 – 3,8 Mrd. € Kaufkraft im Einzugsgebiet durch Bewohner und Touristen.

Einzugsgebiet des Bozener Einzelhandels anhand von GMA-Befragungen

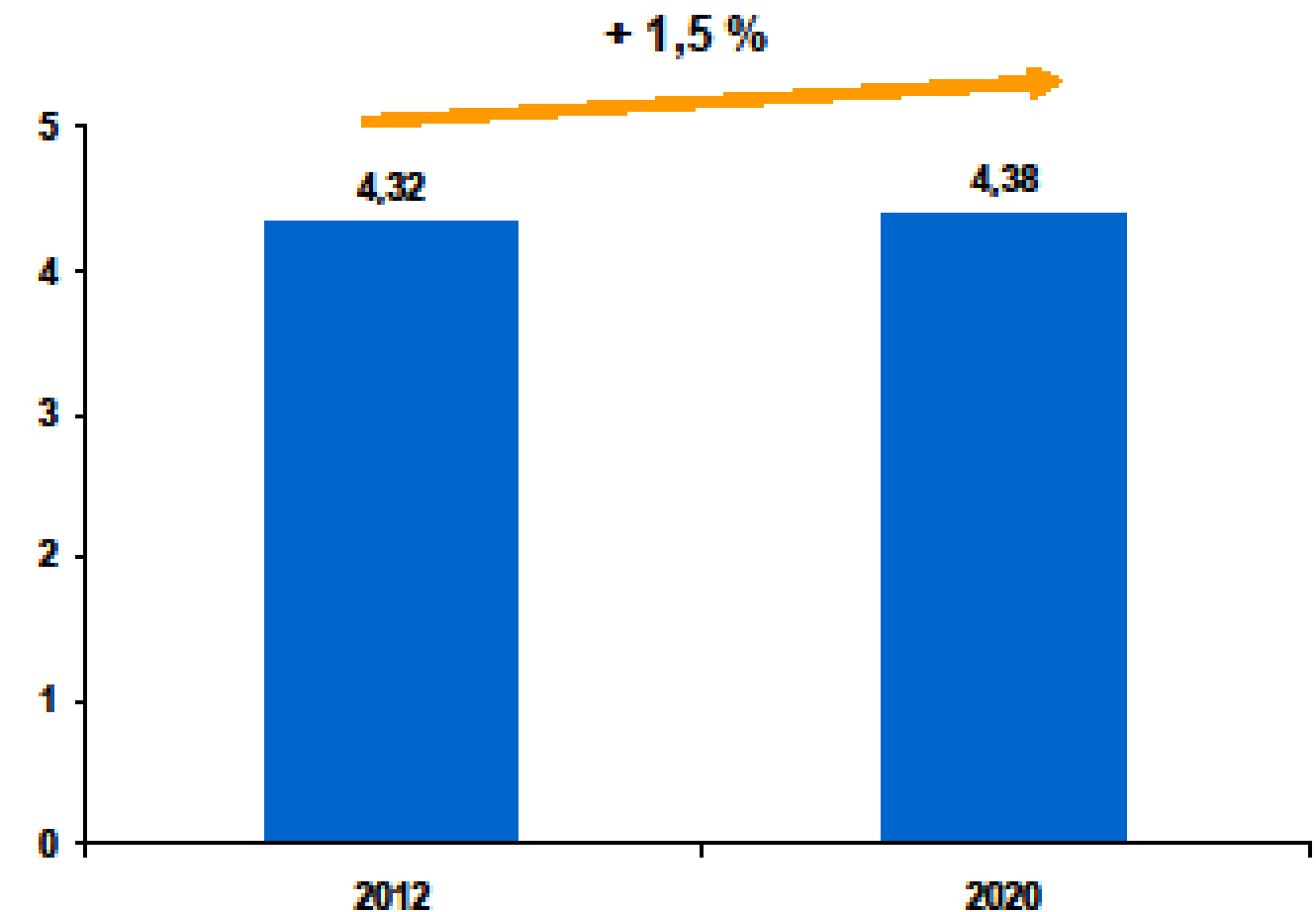


6. Kaufkraft im Einzugsgebiet des Bozener Einzelhandels

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet bis 2020



Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet bis 2020



Zukünftig durch Bevölkerungszuwachs leichtes Ansteigen der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Unabhängig von der Entwicklung des Onlinehandels ist von einer stabilen Nachfrageplattform auszugehen. Zusammenfassend ist somit von einer positiven Nachfragsituation für den Einzelhandel auszugehen.



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

Piano di Riqualficazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße
ai sensi dell'art.55/quinquies della L.U.P. nr. 13/97 e s.m. | gemäss des Artikel 55/quinquies L.G. 13/97 und ff.ä.

Dott.ssa Ulrike Pichler - Direttore Ripartizione Patrimonio del Comune di Bolzano

**Presentazione ricadute economiche e patrimoniali
Accordo di programma e tempistiche**

**Darstellung wirtschaftliche und
vermoegensrechtliche Auswirkungen
Programmatische Vereinbarung und Fristen**

**Iter procedimentale art. 55 quinquies L.P. 13/97 e ss.mm. a
seguito di istanze presentate da 2 proponenti -
Verwaltungsvorgang nach Art. 55 quinquies L.P. 13/97 e ss.mm.
nach 2 hinterlegten Anträgen**

Delibera della Giunta Comunale di sussistenza dell'interesse pubblico all'elaborazione di un PRU presso una determinata zona individuata sul territorio con perimetrazione della zona e definizione dei criteri ed obiettivi che i progetti per i quali si vuole approvare un PRU e relativo accordo di programma devono contenere

Beschluss des Gemeindevorstandes bezüglich eines vorhandenen öffentlichen Interesses für die Ausarbeitung eines PSU in einer bestimmten Zone auf dem Gemeindegebiet mit Festlegung der Kriterien und Zielvorgaben für die Projekte für welche die Genehmigung eines PSU und der entsprechenden Rahmenvereinbarung angestrebt wird

Deposito dei relativi progetti
Hinterlegung der entsprechenden Projekte

**Nomina sindacale della conferenza dei servizi che esamina i
relativi progetti**
**der Bürgermeister ernennt die Dienststellenkonferenz welche die
Projekte begutachtet**

Disamina dei criteri di qualità
Begutachtung der Qualitätskriterien

**Disamina della proposta economica da parte dell'Ufficio Estimo
provinciale in quanto nella zona in oggetto di PRU
l'Amministrazione Comunale intende cedere proprietà comunali**
**- Begutachtung des wirtschaftlichen Angebotes durch das
Landesschatzamt, da in der entsprechenden Zone, die
Gegenstand des PSU sein soll, die Gemeindeverwaltung
Liegenschaftseigentum abtreten wird**

Condivisione da parte della conferenza dei servizi e del promotore sulla documentazione urbanistica per la modifica al PUC e per l'approvazione del PRU

Übereinkunft zwischen der Dienststellenkonferenz und dem Einbringer bezüglich des Inhaltes der urbanistischen Unterlagen, die für die Abänderung des BLP und für die Genehmigung des PSU notwendig sind

Raccolta delle osservazioni di cui all'art. 19 L.P. 13/97 e ss.mm. Einholung der Gegenäußerungen nach Art. 19 L.G. 13/97 i.g.F.

Disamina della conferenza dei servizi delle osservazioni depositate e presa d'atto del parere dell'Ufficio Estimo Provinciale che devono confluire all'interno dell'accordo di programma – condivisione dell'accordo di programma tra conferenza dei servizi e promotore

Auswertung durch die Dienststellenkonferenz der eingegangenen Gegenäußerungen und zur Kenntnisnahme des Gutachtens durch das Landesschatzamt, welche in die Rahmenvereinbarung einfließen müssen

Presentazione Pubblica dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 55 quinquies L.P. 13/97

Vorstellung der ausgearbeiteten Rahmenvereinbarung in einer öffentlich zugänglichen Veranstaltung wie von Art. 55 quinquies L.G. 13/97 vorgesehen