

Bahnhofsareal Bozen

Präsentationsblatt für die *Roadshow* am 26.2.2020
herausgegeben von ABZ A.G.

Überblick Projektflächen

Projektplan



Perspektivdarstellung unter
Einfügung der Maßnahmen



Das Aufwertungsprojekt des Bozner Bahnhofsareals gestaltet sich in einer gemischten Entwicklung von Infrastrukturen – Transport – Liegenschaften auf einer Gesamtfläche von 48 Hektar, wovon:

der Anteil Infrastrukturen / Transport der Maßnahme die Errichtung eines neuen Bahnhofes etwas südlich des bereits bestehenden, sowie eines Intermodalen Zentrums (Busstation und unterirdische Parkplätze) vorsieht;

der die Liegenschaften betreffende Teil des Projektes sieht die Realisierung einer Anzahl polyfunktionaler Zentren mit gemischter Nutzung vor (grossteils Wohnungen), die hauptsächlich auf den aufzulassenden Bahnhofsarealen errichtet werden;

die Umwandlungsphase sieht eine städtebauliche Aufwertung und die Schaffung neuer Flächen und Dienste für die Stadt vor.

Derzeit sind die Eigentumsverhältnisse für die geplanten Maßnahmen äußerst komplexer Natur, insofern als sich einige Areale im Eigentum der Gruppe FS, andere in jenem der Gemeinde und der Provinz Bozen, und wieder andere in dem von Privatpersonen befinden. Der Entwicklungsplan sieht vor, dass die ARBO diese Areale übernimmt, um dann die obgenannte Umwandlungsphase einzuleiten.

Das Projekt sieht die Vorbereitung von drei Makro-Funktionslosen (MFL) vor:

das MFL 1 betrifft die Wohn- Produktions- und Gewerbebezonen, das MFL 2 betrifft die Dienste und den Dienstleistungsbereich, das MFL 3 betrifft den Wohnbau und die Dienste.

Überblick urbanistische Parameter

Das Absichtsprotokoll vom 28. Juli 2006, abgeschlossen zwischen der Autonomen Provinz Bozen, der Gemeinde Bozen, der RFI - Rete Ferroviaria Italiana AG, der Trenitalia AG, der FS-Sistemi Urbani GmbH und Areal Bozen – ABZ AG, ausgerichtet auf die Aufwertung des heute sehr heruntergekommenen sogenannten «Bahnhofsareals Bozen», hat im Masterplan der Bietergemeinschaft Podrecca, Hotz, ABDR, Umsetzung gefunden, der infolge des internationalen Ideenwettbewerbes zum Sieger erklärt und mit Vorvereinbarung vom 9. März 2015 genehmigt wurde. Der Masterplan ist in den Vorschlag für einen städtebaulichen Umstrukturierungsplan (PSU) in Abänderung des Gemeindebauleitplanes, sowie des einheitlichen Programms zur territorialen Aufwertung ("PUVaT"), genehmigt von der Dienststellenkonferenz am 3. Juli 2019 (Beiblatt Nr. 2 des Amtsblattes der Region Nr. 3/2019), eingeflossen.

Der PSU legt die zu beachtenden urbanistischen Parameter fest, wobei das Volumen nach urbanistischer Zweckbestimmung in Prozenten im Verhältnis zum zugelassenen Gesamtvolumen ausgedrückt wird.

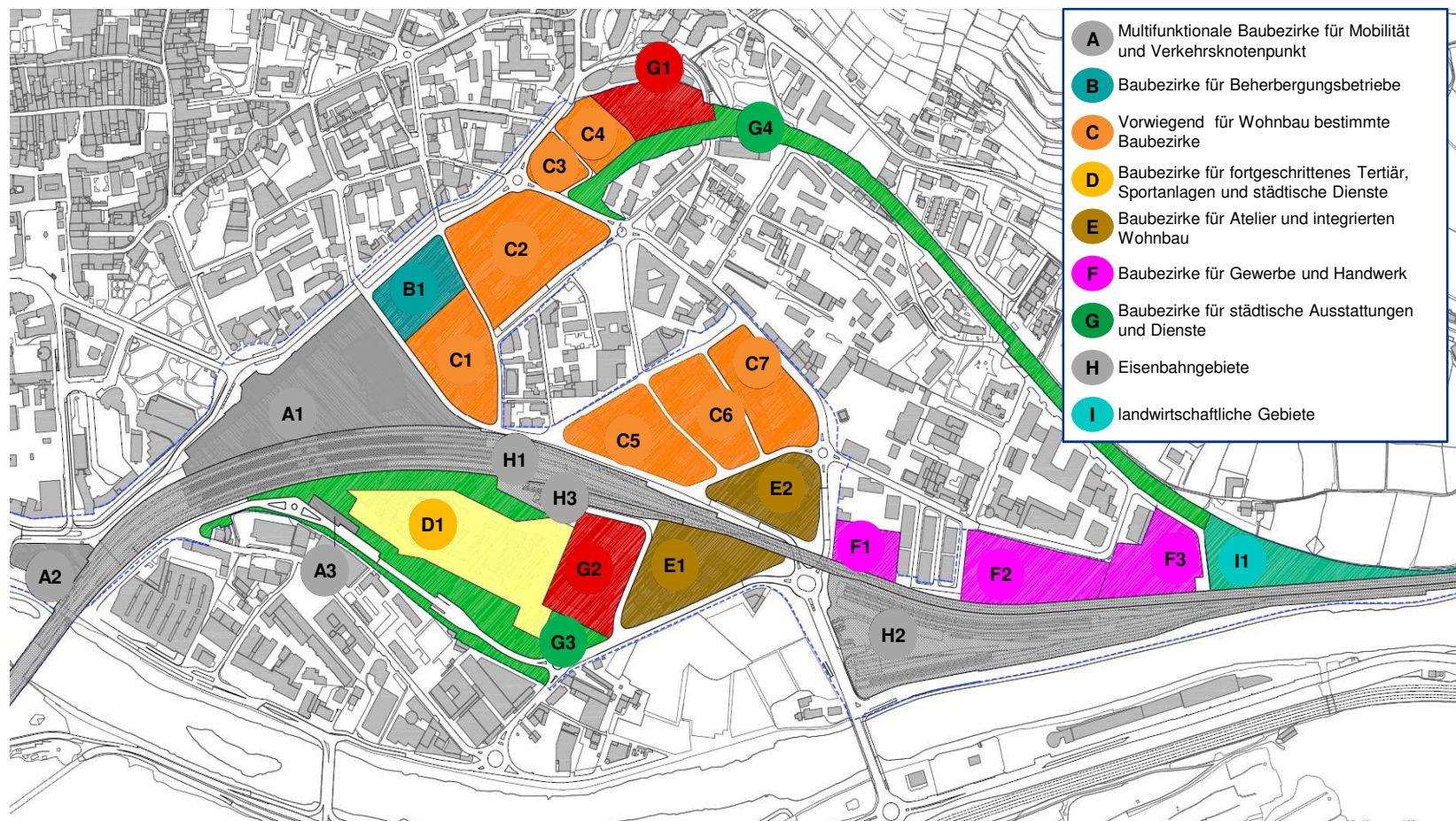
<i>Volumen gemäß urbanistischer Zweckbestimmung (%)</i>	<i>mindestens</i>	<i>höchstens</i>
<i>Wohnbau</i>	26%	45%
<i>Tourismus</i>	2%	6%
<i>Atelier</i>	3%	6%
<i>Tertiäres und Verwaltung</i>	10%	20%
<i>Gewerbe</i>	15%	20%
<i>Handel</i>	5%	18%
<i>Öffentliche Dienste</i>	10%	24%
<i>Mobilitätsdienste</i>	2%	5%

Überblick Prozentsatz der urbanistischen Zweckbestimmungen und *range*

<u>Insgesamt nach Zweckbestimmung</u>	<u>Richtwerte</u>		<u>mindestens</u>	<u>höchstens</u>	
Wohnbau	30% des Gesamtvolumens	376.714 m ³	Kubatur (m ³)	327.470	566.775
			Wohnungen	1.092	1.889
Tourismus	4%	46.702 m ³	Kubatur (m ³)	25.190	75.570
Atelier	4%	54.661 m ³	Kubatur (m ³)	37.785	75.570
Tertiäres und Verwaltung	13%	159.059 m ³	Kubatur (m ³)	125.950	251.900
Gewerbe	15%	192.297 m ³	Kubatur (m ³)	188.925	251.900
Handel	10%	122.082 m ³	Kubatur (m ³)	62.975	226.710
Öffentliche Dienste	21%	264.512 m ³	Kubatur (m ³)	125.950	302.280
Mobilitätsdienste	3%	43.523 m ³	Kubatur (m ³)	25.190	62.975
Gesamt	100%	1.259.500 m ³			

Festlegung der urbanistischen Baubezirke

Die vom urbanistischen Aufwertungsplan betroffene Fläche ist in folgende Baubezirke eingeteilt:



Focus urbanistische Baubezirke (1/4)

A Multifunktionale Baubezirke für Mobilität und Verkehrsknotenpunkt

Der Baubezirk A1 ist für die Realisierung von Funktionen und Diensten im Sektor Intermodalität im Bereich Personenverkehr bestimmt, wobei diese hauptsächlich in den Untergeschossen untergebracht sind (Busbahnhof und Parkplätze), mit Eingang vom Gebäude der Fahrgäste des derzeitigen Bahnhofes. Das Vorhandensein zahlreicher Rolltreppen und Aufzüge garantiert die Einbindung des neuen Bahnhofes auf der Oberfläche mit den unterirdischen Diensten, während die Polymer-Überdachung die Reisenden vor Schlechtwetter schützt.

Die im Baubezirk zu errichtende Gesamtkubatur (ausser Erde) läßt folgende Nutzungen zu:

- Mobilitätsdienste **30 - 50%**;
- Handel **30 - 50%**;
- Errichtungen und Dienste im öffentlichen Interesse **0 - 50%**.

Es ist kein höchstzulässiges Überbauungsverhältnis vorgegeben.

Die maximale Höhe der neuen Gebäude beträgt 16,50 m.

B Baubezirke für Beherbergungsbetriebe

Der Baubezirk B1 ist vorwiegend für Beherbergungsbetriebe, wie Hotel, Restaurant, Jugendherberge, Kongresszentrum vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur im Baubezirk sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Tourismus und Kongresszentrum **40 - 100%**;
- Handel **0 - 30%**;
- Wohnbau **0 - 30%**.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 50%.

Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 23,00 m.

Die Bebauung ist als Blockrandverbauung (mit Innenhof) vorgesehen.

C Vorwiegend für Wohnbau bestimmte Baubezirke

Die Baubezirke C1 - C7 sind vorwiegend für Wohnbau mit dazugehörigen Diensten vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur im Baubezirk sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnbau **60 - 90%**;
- Handel **5 - 10%**;
- Tertiär und Verwaltung **5 - 20%**;
- Stadtvierteldienste, Einrichtungen im öffentlichen Interesse **2 - 10%**.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 40 - 45% (je nach Bezirk).

Die maximale Höhe der Gebäude ist 20,5 m.

Die Bebauung ist als Blockrandverbauung (mit Innenhof) vorgesehen.

Focus urbanistische Baubezirke (2/4)

D

Baubezirke für fortgeschrittenes Tertiär, Sportanlagen und städtische Dienste

Die Baubezirke D1 - D2 sind vorwiegend für Bauten für Dienstleistung und Verwaltung, sowie für Schule, Fortbildung und Sport vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur sind die im Baubezirk zulässigen Nutzungen:

- Tertiär und Verwaltung **20 - 60%**;
- Handel **0 - 20%**;
- Wohnbau **0 - 20%**;
- städtische Dienste, Sportanlagen, Fortbildung **20 - 70%**.

D1: Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 55%. Die maximale Höhe der Gebäude ist 23,00 m. Die Bebauung ist in linearen Blockbauten vorgesehen, die auf einer begrünten Plattform (die Dienstleistungen beherbergt) aufgesetzt sind, wohingegen sie für das Schwimmbad frei ist.

D2: Es ist kein höchstzulässiges Überbauungsverhältnis vorgegeben. Das Hochhaus kann die Höhe von maximal 68,00 m erreichen. Die Bebauung ist für das Hochhaus turmartig und es ist möglich ein maximal zweistöckiges Gebäude als Grund-Plattform zu errichten, die mit einem Dachgarten bedeckt sein muss. Eventuell höhere Stockwerke als die Grund-Plattform dürfen eine Fläche von 960 m² nicht überschreiten. Über dem Erdgeschoss müssen mindestens 16 Stockwerke außer Erde errichtet werden.

E

Baubezirke für Atelier und integrierten Wohnbau

Die Baubezirke E1 - E2 sind hauptsächlich für Atelier mit integriertem Wohnbau vorgesehen. Unter *Atelier* versteht man Tätigkeiten wie Klein-Handwerksbetriebe, Freiberufler und Künstler, die sich voll mit dem Wohnbau (nicht nur Betriebswohnung) verträgt.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur im Baubezirk sind folgende Nutzungen zulässig:

- Atelier **50 - 80%**;
- Wohnbau **20 - 50%**;
- Handel **0 - 20%**.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 30%.

Die maximale Höhe der Gebäude entspricht 14,00 m.

Die Bebauung ist als linearer Blockbau, mit Bildung eines zentralen, offenen Hofraumes, ausgelegt.

Focus urbanistische Baubezirke (3/4)

F

Baubezirke für Gewerbe und Handwerk

Die Baubezirke F1 - F3 sind vorwiegend für Bauten für Produktion, Handwerk und Großhandel vorgesehen. Im Baubezirk F2, ist die mögliche Umsiedlung der Großmarkthalle Bozen vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur des Baubezirkes, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Handwerk, Gewerbe, Großmarkthalle **50 - 100%**;
- Tertiär und Verwaltung **0 - 40%**;
- Handel **0 - 20%**.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 60%.

Die maximale Höhe der Gebäude entspricht 14,0 m.

G

Baubezirke für städtische Ausstattungen und Dienste

Die Baubezirke G1 - G2 sind für städtebauliche öffentliche Gebäude vorgesehen. Der Baubezirk G1 ist hauptsächlich für ein Seniorenwohnheim und der Baubezirk G2 für eine Kunsthalle und ein Kulturzentrum vorgesehen. Im Baubezirk G1 befindet sich die Enstation der neuen Tramlinie. Die Baubezirke G3 - G4 sind für öffentliches Grün, Parks und Spielplätze gedacht.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur der Baubezirke G1 und G2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen und Dienste für Senioren **30 - 50%**;
- kulturelle und museale Institute **50 - 70%**;
- Handel **0 - 10%**;
- Wohnbau **0 - 10%**.

In den Baubezirken G3 und G4 ist die Errichtung von Kiosken und Freizeitstrukturen erlaubt. Außerdem sind Notausgänge zu den Untergeschossen gestattet.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 40% (G1) und 50% (G2). Die maximale Höhe der Gebäude ist 21,00 m, ausgenommen sind bereits bestehende Gebäude.

Die Bebauung des Seniorenheimes ist als Blockrandverbauung, die des Kulturzentrums als offener Blockbau vorgesehen.

Focus urbanistische Baubezirke (4/4)

H

Eisenbahngelände

Die Baubezirke H1 - H3 grenzen den Eisenbahninfrastrukturbereich ab:

- **H1** Flächen für Bahnpassagiersdienste und entsprechende Einrichtungen;
- **H2** Flächen für technische Instandhaltungsdienste, Gebäude und Bahnanlagen für die Wartung der Züge;
- **H3** Flächen für technische Dienste, Betriebs- und Steuerungsdienste und logistische Dienste für Autoreisezüge.

Auf diesen Flächen sind ausschließlich Gebäude für Infrastrukturdienste der Eisenbahn erlaubt; diese Gebäude werden nicht zur Kubaturberechnung und zur PSU-Baudichte der Zone gerechnet.

Eine Ausnahme bilden die Eisenbahnflächen, welche an die Baubezirke A des intermodalen Zentrums und an die Unterführungen für Fußgänger und Fahrräder angrenzen, welche auch für Tertiärnutzungen, Handelsnutzung oder andere Dienste (unterirdisch und oberirdisch) herangezogen werden können.

I

Landwirtschaftliche Gebiete

Die Flächen für landwirtschaftliches Grün sind ausgewiesen, um Besitz und landwirtschaftliche Flächen am Rande des Areals zu verbinden, die von der Verlegung der Eisenbahnlinie betroffen sind.

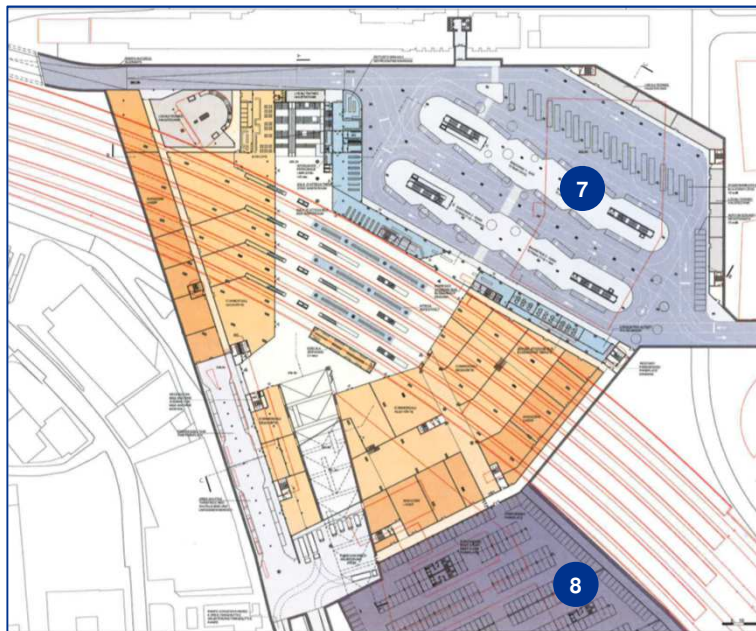
Für diese Flächen gelten die Landesraumordnungsbestimmungen für das landwirtschaftliche Grün.

Auf den in der PSU-Zone enthaltenen Flächen für landwirtschaftliches Grün können außerdem Bauten für technische Einrichtungen, Rad- und Fußgängerwege sowie öffentliche Grünflächen eingerichtet werden, wie sie im Ausführungs-Infrastrukturprojekt vorgesehen sind.

Neuer Bahnhof und Intermodalzentrum



Plan – 1: Intermodalzentrum



- 1 Bahnhofszufahrt Süd (Richtung Verona) – Aufrüstung Eisenbahnbrücke über den Eisack (+ 1) Geleis
- 2 Bahnhofszufahrt Nord (Richtung Brenner)
- 3 Haupteingang: derzeitiges Gebäude für Fahrgäste – Aufwertung des Gebäudes und Zugang zu den neuen Diensten
- 4 Geleise Abfahrten und Ankünfte (7 Geleise und 4 Bahnsteige = 400 m. H = 55 cm.)
- 5 Polymer-Überdachung mit photovoltaischen Paneelen
- 6 Technisches Areal Nord (Wartungsgebäude, Werkstatt, Aufenthalt und Waschanlage Regionalzüge, Aufenthalt Frece, Magazin, Instandhaltungsdienste, usw.)
- 7 Bahnhof städtische und außerstädtische Autobusse (Stellplätze jeweils 11, 22 + 19 für Aufenthalt)
- 8 Autoparkplätze (2.000 Stellplätze)

Eisenbahnarbeiten: Euro 116 Millionen; Bahnanlage, unterirdische Flächen und Intermodalzentrum: Euro 64 Millionen; Aufwertung Bahnhof: Euro 13 Millionen; Polymer-Überdachung: Euro 10 Millionen.