

Gemeinde BRIXEN

Comune di BRESSANONE

Antrag um die Abänderung des
Wiedergewinnungsplan

Domanda di modifica al
Piano di recupero

“BADHAUS”

“BADHAUS“

BERICHT

RELAZIONE



**WIEDERGEWINNUNGSPLAN
PIANO DI RECUPERO**

bauherr committente

markus sader
trattengasse 15
I-39042 brixen

gemeinde brixen
große lauben 5
I-39042 brixen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sader'.

bergmeisterwolf

oktober 2020

gerd bergmeister arch
michaela wolf prof arch
architekten
39042 brixen bressanone
schlachthausgasse 3 vicolo macello 3

tel/fax +39 0472 801129
office@bergmeisterwolf.it
www.bergmeisterwolf.it



1. PLANUNGSAUFTTRAG

Wiedergewinnungsplan "BADHAUS"

Parzellen BP. .3, .6, .8, .12, .1550 in der K.G.
Brixen.

2. AUFTRAGGEBER

Markus Sader
Trattengasse 15
I-39042 Brixen

Gemeinde Brixen
Große Lauben 5
I-39042 Brixen

3. PROJEKTANTEN

bergmeisterwolf architekten
dr arch Gerd Bergmeister
prof dr arch Michaela Wolf
Schlachthausgasse 3, 39042 Brixen

4. PROJEKTUNTERLAGEN

Textunterlagen

1. Technischer Bericht
2. Durchführungsbestimmungen
3. Grundbuchauszüge der von der Planung betroffenen Grundparzellen und deren Besitzer
4. Fotos Bestand
5. Modellfotos
6. Vorgutachten Ensembleschutzbeirat

Planzeichnungen

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | - Mappenauszug | 1:500 |
| | - Auszug wiedergewinnungsplan | 1:500 |
| | - Auszug wiedergewinnungsplan Variante | 1: 500 |
| | - Orthofoto | 1:1000 |
| 2. | - Rechtsplan | 1:200 |
| 3. | - Gestaltungsvorschlag | 1:200 |

1. INCARICO DI PROGETTAZIONE

Piano di recupero "BADHAUS"

Particelle p.ed. .3, .6, .8, .12, .1550 del CC
Bressanone.

2. COMMITTENTE

Markus Sader
Via Tratten 15
I-39042 Bressanone

Comune di Bressanone
Portici maggiori 5
I-39042 Bressanone

3. PROGETTISTI

bergmeisterwolf architekten
dr arch Gerd Bergmeister
prof dr arch Michaela Wolf
vicolo Macello 3, 39042 Bressanone

4. DOCUMENTAZIONE TECNICA

Testi

1. Relazione tecnica
2. Norme di attuazione
3. Estratti tavolari delle particelle e delle proprietà interessate al piano
4. Foto stato di fatto
5. Foto del modello
6. Parere Tutela degli Insiemi

Disegni

- | | | |
|----|---------------------------------------|--------|
| 1. | - Estratto Mappa | 1:500 |
| | - Estratto Piano di recupero | 1:500 |
| | - Estratto Piano di recupero Variante | 1:500 |
| | - Ortofoto | 1:1000 |
| 2. | - Piano Normativo | 1:200 |
| 3. | - Proposta di edificazione | 1:200 |

BERICHT ZUM ENTWURF

PRÄMISSE

Die vorliegende Änderung des Wiedergewinnungsplanes der Altstadt Brixen sieht die Sanierung eines Stadtteiles im historischen Stadtzentrum vor.

Ziel ist es, die Parzellen im historischen Ortskern von Brixen, einen Innenhof, der sich derzeit in einem fortgeschrittenen Zustand des Verfalls befindet, in ein Gebiet für Tourismus und Wohnen umzuwandeln und gleichzeitig das Gebiet offener, durchlässiger, für Fußgänger und Passanten zugänglich zu machen und mittels Achsen zu öffnen und Teil der Stadt werden zu lassen.

URBANISIERUNG

Die betroffenen Parzellen/Flächen befinden sich in der Wohnbauzone A1 - Historischer Ortskern und unterliegen dem:

- Ensembleschutz
- Denkmalschutz

Für diese Zone ist ein Wiedergewinnungsplan zu erstellen.

Die bestehende Kubatur beträgt 2561,7 m³ (B.P. .3).

ARCHITEKTONISCHE IDEE

Das Projekt für das neue "Badhaus" entwickelt sich innerhalb eines Innenhofes, Teil eines historischen Stadtteils.

Eine eingehende Untersuchung des Ortes, ein Arbeiten mit dem Kontext war die Grundlage des Entwurfs. Ein Spiel mit Volumen, Proportion, Massstäblichkeit, Höhe und Zwischenraum.

Der städtebauliche Eingriff verfolgt das Ziel den Innenhof zwischen Schlachthausgasse-Weissenturm-gasse-Adlerbrückengasse-Kaspar-von Kempfer-Gasse zu sanieren und ein Gleichgewicht zwischen Bestand, Hofsituation und dem Gebäude selbst zu schaffen. Ein Umgang mit Dichte (Innenstadtverdichtung), mit Höhen und den Leitkriterien des Ensembleschutzbeirates:

- Abbruch der bestehenden An- und Zubauten der straßenbegleitende Hauptgebäude um dadurch einen freien Innenhof für Grünraum und öffentliche Durchgänge zu erlangen
- Konzentration der bestehenden Bauvolumen in einem einzigen Gebäude, welches die Sicht und

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente modifica al Piano di recupero di Bressanone prevede la riqualificazione di un'area urbana nel centro storico della città.

L'obiettivo è quello di riconvertire una parte del nucleo storico, che presenta attualmente uno stato di degrado avanzato, in un'area ad uso turistico-abitativo e allo stesso tempo rendere l'isolato più aperto, permeabile e accessibile ai pedoni attraverso dei nuovi assi che restituiscono un tessuto urbano alla città.

URBANIZZAZIONE

L'area in oggetto ricade all'interno di una zona residenziale A1 – Centro storico ed è soggetta a:

- Tutela degli insiemi
- Zona di rispetto delle belle arti

Per questa zona deve essere redatto un piano di recupero.

La cubatura esistente è pari a 2561,7 m³ (p.ed. .3).

IDEA ARCHITETTONICA

Il progetto per la nuova "Badhaus" si sviluppa all'interno di un cortile interno, parte di un quartiere storico.

Il progetto si è basato su un'indagine approfondita del contesto attraverso un gioco di volumi, proporzioni, scale, altezze e interstizi.

L'intervento urbanistico mira a riqualificare la corte interna tra il vicolo Macello, la via Torre Bianca, la via Ponte Aquila e la Via Kaspar von Kempfer ricercando un equilibrio tra la struttura urbana, gli edifici esistenti e l'edificio di progetto. Si intende quindi densificare il centro della città tenendo conto delle altezze e dei criteri guida stabiliti in accordo con il comitato consultivo della Tutela degli Insiemi:

- Demolizione degli annessi e degli ampliamenti degli edifici principali lungo la strada per creare un cortile interno libero per gli spazi verdi e i passaggi pubblici
- Concentrazione della volumetria esistente in un unico edificio, che garantisce la massima visibilità e

Belichtung der Randbebauung des Innenhofes in einem Höchstmaß garantiert

- Möglichkeit der Realisierung eines turmartigen Gebäudes das die bestehenden Firsthöhen der umliegenden Randbebauung überschreitet
- Berücksichtigung der möglichst uneingeschränkten Blickachsen auf die umliegenden Kirchtürme (Weisser Turm, Dom)
- das in der Planungsstudie dargestellte Gebäudevolumen in Grundriss und Höhe werden zu fixen Höhen für das Projekt bzw. darf durch keine Aufbauten (Kamine, Lüftungen, Masten) und Anbauten (Erker, Balkone, Dachvorsprünge) überschritten werden.

In Zusammenarbeit mit dem Ensembleschutzbeirat haben wir versucht mit Ausblicken, Einblicken, Höhen und Proportionen zu experimentieren, diese auszuloten um eine zeitgemäße Antwort zu finden bzw. ein Gleichgewicht herzustellen.

Das neue Gebäude arbeitet mit dem Bestand, reagiert auf bestehende Fensteröffnungen und löst sich vom umliegenden Bestand.

Diese Reflexion, dieses Reagieren mit Architektur auf Bestand antwortet im Gesamten auf den Kontext und wird Teil davon.

Auch deshalb entstehen Faltungen, Schnitte im Volumen, die neue Räume öffnen und neue Sichtweisen ermöglichen.

Im konkreten distanziert sich die neue Architektur zum Nachbargebäude Bauparzelle .4, Abstand 3 Meter und generiert einen Zwischenraum. Mit zunehmender Anzahl der Stockwerke reduziert sich das Bauvolumen und verengt sich Richtung Bauparzelle .7 um freien Blick zu generieren.

Diese Faltungen, diese Einschnitte erzeugen neue Zwischenräume zwischen Bestand und neuer Architektur, die einen Mehrwert im Innenhof erzeugen und neue Freiräume entwickeln.

Ein weiterer Zwischenraum hingegen zerschneidet das neue Gebäude in zwei Teile und bringt Licht und Belüftung ins Innere.

Mit zunehmender Höhe verjüngt sich das Gebäude in Form eines Turmes, schlank, frei und auf Distanz zu den bestehenden Gebäuden.

Diese Form wirkt im Verhältnis zu den Nachbargebäuden sehr filigran, gibt dem Innenhof ein Gefühl der Harmonie und Ruhe zurück, schafft einen Kontrapunkt zur bestehenden Vielfalt an Körnungen mit seinen Vor- und Rücksprüngen und ermöglicht gleichzeitig eine stärkere Beleuchtung

illuminazione degli edifici periferici del cortile interno

- Possibilità di realizzare un edificio a torre che superi le altezze di colmo esistenti degli edifici esterni circostanti
- Valutazione dei punti vista più liberi possibili verso i campanili circostanti (Torre Bianca, Duomo)
- Il volume dell'edificio in pianta e l'altezza indicati nello studio di progettazione diventano altezze fisse per il progetto o non possono essere superati da eventuali sovrastrutture (camini, ventilazione, piloni) e ampliamenti (finestre a bovindo, balconi, grondaie).

In collaborazione con il comitato consultivo della Tutela degli Insiemi abbiamo cercato di individuare i punti di vista, le considerazioni, le altezze e le proporzioni per trovare una risposta contemporanea al fine di stabilire un equilibrio.

Il nuovo edificio reagisce alle preesistenze storiche nel rispetto degli spazi, delle aperture e delle viste interne distaccandosi dall'edificato che lo circonda.

Si tratta di una operazione che avviene su tutti i lati del nuovo volume che risponde in ogni sua parte al contesto e ne diventa parte integrante.

Per tale motivo la nuova costruzione subisce delle distorsioni e dei tagli che introducono nuovi spazi e nuove prospettive all'interno della corte.

Nello specifico il nuovo fabbricato, un tempo a ridosso della p. ed. .4, è adesso distaccato dal prospetto esistente di 3 metri, perde densità con l'aumentare dei piani e si restringe in prossimità del prospetto rivolto verso la p. ed. .7.

Tali movimentazioni generano dei nuovi interstizi tra nuovo e antico, che costituiscono nuovi spazi vivibili e producono un valore aggiunto all'interno della corte.

Un altro interstizio taglia invece la nuova costruzione in due parti portando luce al suo interno.

Inoltre con l'aumentare dell'altezza, l'edificio si assottiglia fino ad acquisire la forma di una torretta snella, libera e distaccata dai fabbricati esistenti.

Tale forma in proporzione con quelle vicine appare molto leggera restituendo un senso di armonia e tranquillità all'interno della corte, facendo da contrappunto alla varietà di forme esistenti con le loro sporgenze e rientranze e permettendo allo stesso tempo una illuminazione maggiore dei

der bestehenden Gebäude.

Die Terrassierungen, Teil der Gebäudehülle, werden als Gärten ausgebildet, schaffen Natur in der horizontale und ermöglichen zudem Privatsphäre und neue Sichtweisen.

Das Erdgeschoss wird Dreh – und Angelpunkt. Verbindet zudem die Adlerbrückengasse mit dem Innenhof und weiter mit dem Alois Pupp Park – Garten und ist zudem Brückengebilde zur Bauparzelle .6, die sich Richtung Weissenturm-gasse öffnet.

Die öffentlichen Räume, wie zum Beispiel Bar/Cafeteria positionieren sich ins Untergeschoss, bilden eine strategische Position und verursachen somit keine Lärmbelästigung für die Nachbarn und Hotelbewohnern.

Verglichen mit den bestehenden Gebäuden hat das sticht das Projekt punktuell durch seine Höhe hervor, reduziert sich jedoch stark in der Grundfläche und bleibt im Umfang des Bestands.

ZIEL

Die Intervention würde auch die Öffnung des Innenhofes durch drei Zugänge, die jeweils von der Adlerbrückengasse, von der Südseite der Gemeinde Brixen und von dem Gebiet zwischen der Ostseite der Gemeinde und dem ehemaligen Schlachthof aus erfolgen betreffen.

Damit würde eine neue Fußgängerachse definiert, die den Alois-Pupp-Park mit der Adlerbrückengasse verbindet und dem Maria-Huber-Platz und den Bürgern einen Teil ihrer Stadt zurückgibt, der als Freiraum genutzt werden kann. Es würde entsteht ein neuer innerstädtischer Bereich inmitten der Stadt entstehen.

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Alle Infrastrukturen werden an die bestehenden unterirdischen Infrastrukturen, welche bereits für die Zone vorgesehen wurden, angeschlossen.

fabbricati esistenti.

Le parti terrazzate sono invece trattate come tetti verdi con alberi di vario tipo che offrono all'utente nuove prospettive e privacy.

Al piano terra si sviluppa la parte centrale del progetto. Questo piano è invece collegato alla p. ed. .6 che potrà estendere la propria superficie e aprire la corte sulla Via Torre Bianca.

Al piano interrato si sviluppano invece gli spazi pubblici come il bar/caffetteria dell'hotel, posizione strategica per il contenimento dell'inquinamento acustico che non causa quindi alcun disturbo acustico ai vicini e ai residenti dell'hotel.

Rispetto alla costruzione esistente il progetto presenta un'altezza maggiore ma non esce mai dai confini già edificati, occupando quindi una porzione di suolo ridotta.

OBIETTIVO

Un altro intervento sull'area riguarderà l'apertura della corte attraverso tre accessi che avvengono rispettivamente dalla via Ponte Aquila, dal fianco sud del Comune di Bressanone e dall'area presente tra il fianco est del Comune e l'ex Macello.

Ciò definirà un nuovo asse pedonale che collega il Parco Alois Pupp con la via Ponte Aquila e con la Piazza Maria Huber e che restituisce al cittadino una porzione della propria città usufruibile come spazio libero. Si creerà un nuovo quartiere in mezzo alla città.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le infrastrutture necessarie saranno collegate a quelle sotterranee esistenti già realizzate per la zona.