

WaltherPark

BOLZANO - BOZEN

SHOPPING MALL

www.waltherpark.com



ÜBERBLICK PANORAMICA

- * NEUGESTALTUNG UND AUFWERTUNG DER INNENSTADT VON BOZEN
- * RETAIL: 100 SHOPS (OPTIMALE GRUNDRISSE)
- * 550 PARKPLÄTZE
- * WOHNEN: 150 WOHNHEIMEN
- * HOTEL: 100 ZIMMER & SUITEN
- * BÜROS UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- * RIORGANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO CITTÀ DI BOLZANO
- * VENDITA AL DETTAGLIO: 100 NEGOZI (PIANTA OTTIMALE)
- * 550 PARCHEGGI
- * ABITAZIONI: 150 APPARTAMENTI
- * ALBERGO: 100 CAMERE & SUITE
- * UFFICI E SPAZI PUBBLICI



BOZEN – MODERNE LANDESHAUPTSTADT ALS HANDELS- UND KULTURMETROPOLE MIT INTERNATIONALEM FLAIR

Bozen ist die Landeshauptstadt von Südtirol und hat ca. 106.000 Einwohner. 26 Prozent der Bevölkerung Bozens sprechen Deutsch, 73 Prozent Italienisch und 1 Prozent Ladinisch. Bozen ist Sitz der Landesregierung und die meisten Ämter der Landesverwaltung sind ebenfalls in Südtirols Hauptstadt angesiedelt. Bozen gilt als moderne und kulturelle Alpenmetropole sowie als das Handels- und Kulturzentrum der gesamten Region. So ist etwa die Messe Bozen ein international anerkannter Treffpunkt für fachliche Kompetenz aus dem Alpenraum.

Die Internationalität Bozens ist auch an der 1997 gegründeten Freien Universität Bozen erkennbar: Die staatlich anerkannte freie Universität hat 5 eigenständige Fakultäten, an denen dreisprachig gelehrt wird.

EINWOHNERZAHL (STAND 31.12.2015)	106.441
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (2005 - 2015)	+ 7,9 %
ARBEITSLOSENQUOTE (PROVINZ BOZEN)	4,4 %
KAUFKRAFTKENNZIFFER (ITALIEN = 100)	118
EINZELHANDELSZENTRALITÄT AKTUELL	160

Quelle: GMA

BOLZANO – CAPOLUOGO MODERNO E CITTÁ COMMERCIALE E CULTURALE CON UN’ATMOSFERA INTERNAZIONALE

Con una popolazione di circa 106.000 abitanti, Bolzano è il capoluogo della Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige. Il 26 % della popolazione di Bolzano è di madrelingua tedesca, il 73 % di madrelingua italiana e l’1 % di madrelingua ladina. A Bolzano hanno sede la Giunta Provinciale e anche la maggior parte degli uffici dell’Amministrazione Provinciale. Bolzano è una città moderna e anche il centro culturale e commerciale dell’intera regione. La fiera di Bolzano è un’occasione di ritrovo per professionisti dell’arco alpino e riconosciuta a livello internazionale.

L’internazionalità di Bolzano si riflette anche nell’impostazione data alla Libera Università di Bolzano fondata nel 1997. L’università non statale ma ufficialmente riconosciuta dispone di 5 facoltà autonome nelle quali le lezioni si svolgono in tre lingue.

ABITANTI (AL 31/12/2015)	106.441
SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE (2005 - 2015)	+ 7,9 %
TASSO DI DISOCCUPAZIONE (PROVINCIA DI BOLZANO)	4,4 %
INDICATORE POTERE D’ACQUISTO (ITALIA = 100)	118
INDICE VENDITA AL DETTAGLIO ATTUALE	160

Fonte: GMA



EINZUGSGEBIET MIT GROSSEM POTENZIAL

Gemäß einer RegioPlan Studie leben ca. 895.000 Menschen im Einzugsgebiet des geplanten **WaltherParks**. Hinzu kommen die vielen Touristen und Besuchern aus dem Norden und Süden, die zweifelsohne ebenfalls die Vorteile eines modernen Shopping Centers im Zentrum von Bozen in Anspruch nehmen werden. Das wirtschaftliche Potenzial Bozens wird laut RegioPlan ungenügend genutzt. Der zukünftige **WaltherPark** setzt alles daran, die Region zu stärken. Sichergestellt werden soll dies durch folgende Maßnahmen:

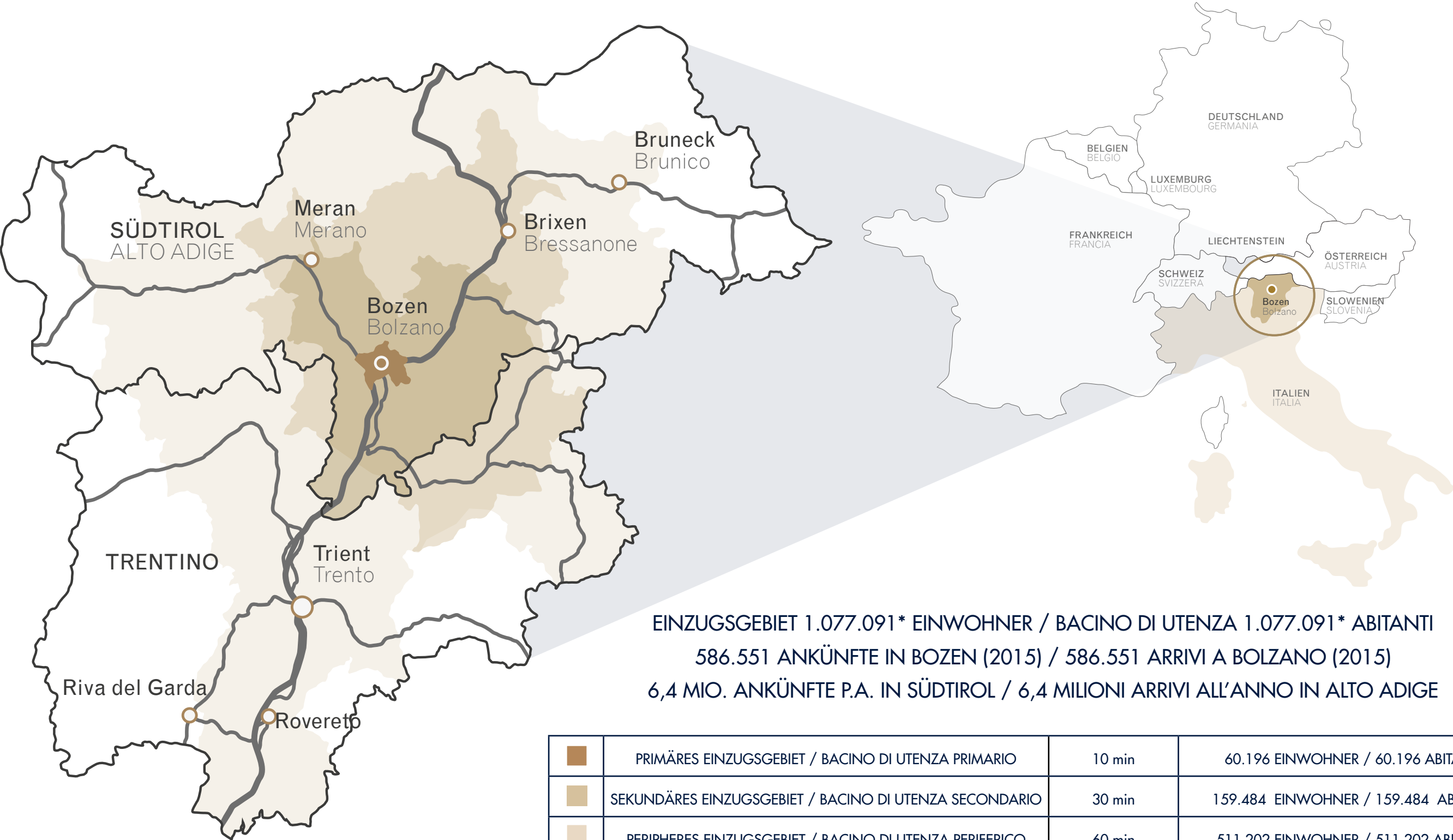
- ★ Frequenzstarke Innenstadtlage
- ★ Große Verkaufsflächen mit attraktiven internationalen Modelabels
- ★ Umfassende Verkehrslösung mit leichter Erreichbarkeit und ausreichend Parkplätzen
- ★ Perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Busse und Bahn)
- ★ Modernes Shopping Center Konzept und professionelles Center Management

UN BACINO DI UTENZA CON GRANDI POTENZIALITÀ

Secondo uno studio della società RegioPlan Consulting sono circa 895.000 le persone che vivono a una distanza adeguata dal previsto **WaltherPark**, oltre ai turisti e ai visitatori provenienti da nord e da sud che senza dubbio vorranno usufruire dei vantaggi offerti da un moderno centro commerciale nel centro di Bolzano. Secondo quanto sostenuto da RegioPlan Consulting, le potenzialità economiche di Bolzano non sono adeguatamente sfruttate. L'intento del futuro complesso commerciale di Bolzano è quello di rinforzare la regione. Ciò verrà garantito grazie ai seguenti punti di forza:

- ★ Posizione in centro città con grande affluenza
- ★ Ampi spazi di vendita con grandi marche internazionali del mondo della moda
- ★ Progetto ampio di viabilità grazie ad un facile accesso e parcheggi a sufficienza
- ★ Ottimo collegamento con mezzi pubblici (bus e treno)
- ★ Concetto moderno di centro commerciale e gestione professionale

EINZUGSGEBIET BACINO DI UTENZA



*Werte kumuliert, ohne Österreichanteil 845.155 Einwohner / **davon 231.555 in Österreich / *valori cumulativi, senza quota austriaca 845.155 abitanti / **di cui 231.555 Austria / Quelle: GMA / Fonte: GMA



STADTERNEUERUNG RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTÀ

NEUGESTALTUNG EINES STADTVIERTELS

Das Gesamtprojekt sieht die Umgestaltung und deutliche Aufwertung des Stadtviertels zwischen Bahnhof, Verdi- und Waltherplatz vor. Es umfasst Infrastrukturen und städteplanerische Lösungen für ein innerstädtisches Shopping Center, ein hochwertiges Hotel, Wohnungen und Büroräumlichkeiten, umfangreiche Grünflächen sowie ein umfassendes Verkehrskonzept mit neuem Busbahnhof. Das Projekt von Stararchitekt David Chipperfield ist mit dem städtebaulichen Masterplan für Bozen sowie mit den Überlegungen zur Bebauung des Bahnhofareals kompatibel.

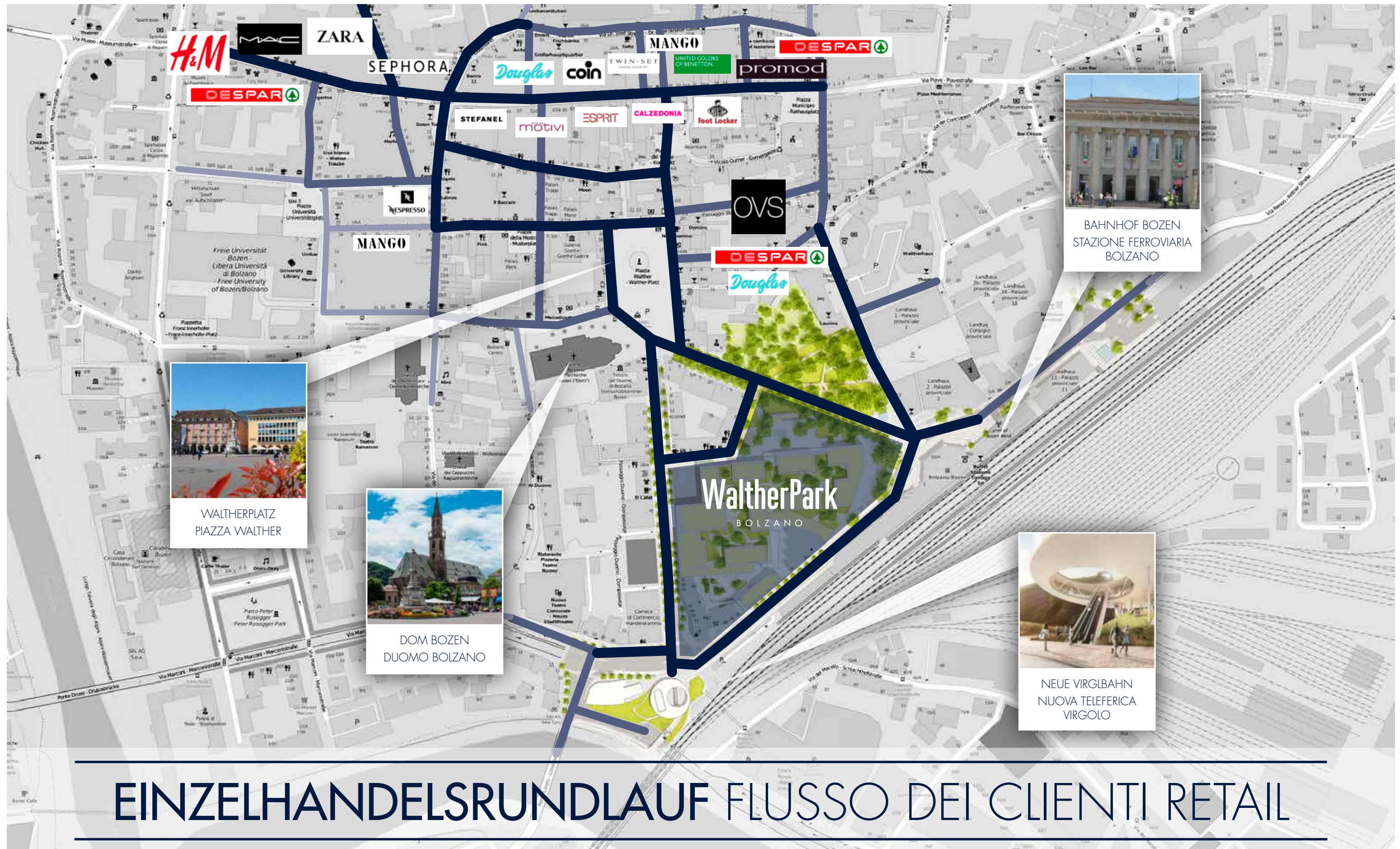
Der **WaltherPark** bietet neue Chancen für die Stadt und für ganz Südtirol mit hochwertigen Flächen und einem sehr attraktiven Angebot als ideale Ergänzung zur Handelstradition in Bozen.

RIQUALIFICAZIONE DI UN INTERO QUARTIERE

Il progetto prevede la riqualificazione e una netta valorizzazione del quartiere fra la stazione ferroviaria, piazza Verdi e piazza Walther. Nel complesso comprende infrastrutture e soluzioni urbanistiche per un centro commerciale nel centro di Bolzano, un albergo di qualità, delle abitazioni, spazi ad uso ufficio, ampie zone verdi nonché un ampio piano urbanistico di mobilità con una nuova stazione degli autobus. La bozza del progetto ideato dall'archistar David Chipperfield è compatibile con il masterplan urbanistico per la città di Bolzano nonché con le riflessioni sull'edificazione dell'areale ferroviario.

Il **WaltherPark** offre nuove opportunità per la città e per tutto l'Alto Adige grazie a spazi di qualità e un'offerta molto attraente che si integra in maniera ideale nella tradizione commerciale di Bolzano.





EINZELHANDELSRUNDLAUF FLUSSO DEI CLIENTI RETAIL



VERKEHRSANBINDUNG COLLEGAMENTI AL TRAFFICO

MODERNE MOBILITÄT UND VERKEHRSANBINDUNG

Durch ein neu geschaffenes Tunnelsystem (mit Portal am Verdiplatz) werden die wichtigsten innerstädtischen Garagen, und auch die neue **WaltherPark**-Garage samt Anlieferung, unterirdisch an die Hauptverkehrsachse angebunden.

Besonderer Wert wird auf die Entlastung und Optimierung der innerstädtischen Verkehrssituation gelegt. Die unterirdische Verkehrsführung von der Mayr-Nusser-Straße zur **WaltherPark**-Garage und weiter zur Garage am Waltherplatz ist wesentlicher Baustein dafür.

Dies garantiert eine massive Verkehrsberuhigung im Bereich der Südtiroler Straße, Garibaldistraße und der Bahnhofsallee und damit die Erweiterung der Fußgängerzone als Zugpferd für die Stadtentwicklung. Die Bahnhofsallee wird Teil des neu gestalteten Bahnhofsparks mit echter Aufenthaltsqualität und zur verkehrsfreien Flaniermeile.

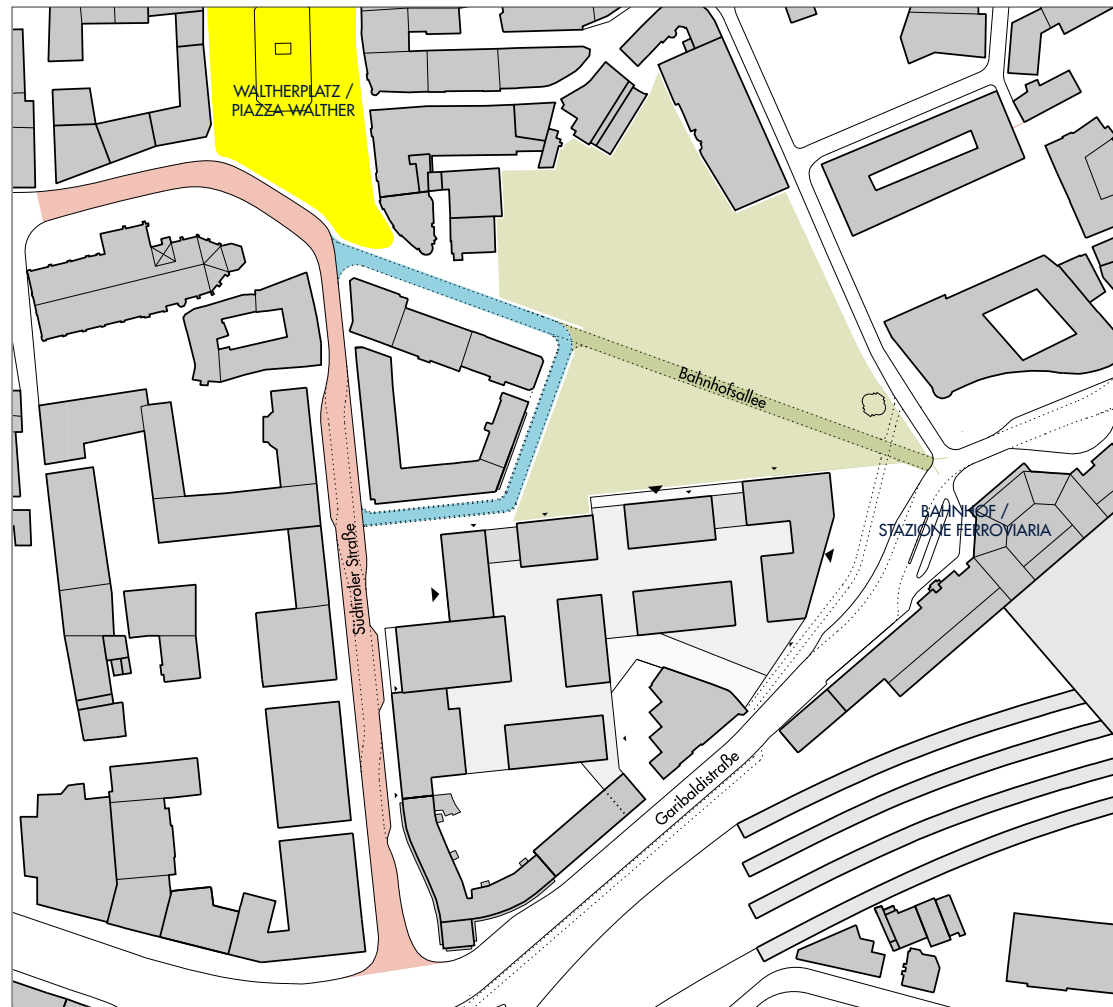
MOBILITÀ MODERNA E COLLEGAMENTI AL TRAFFICO

Attraverso un nuovo sistema di tunnel (con portale in piazza Verdi), i più importanti garage del centro città, così come il nuovo garage del **WaltherPark**, verranno connessi a livello sotterraneo e annessi alle assi principali del traffico in vista delle consegne.

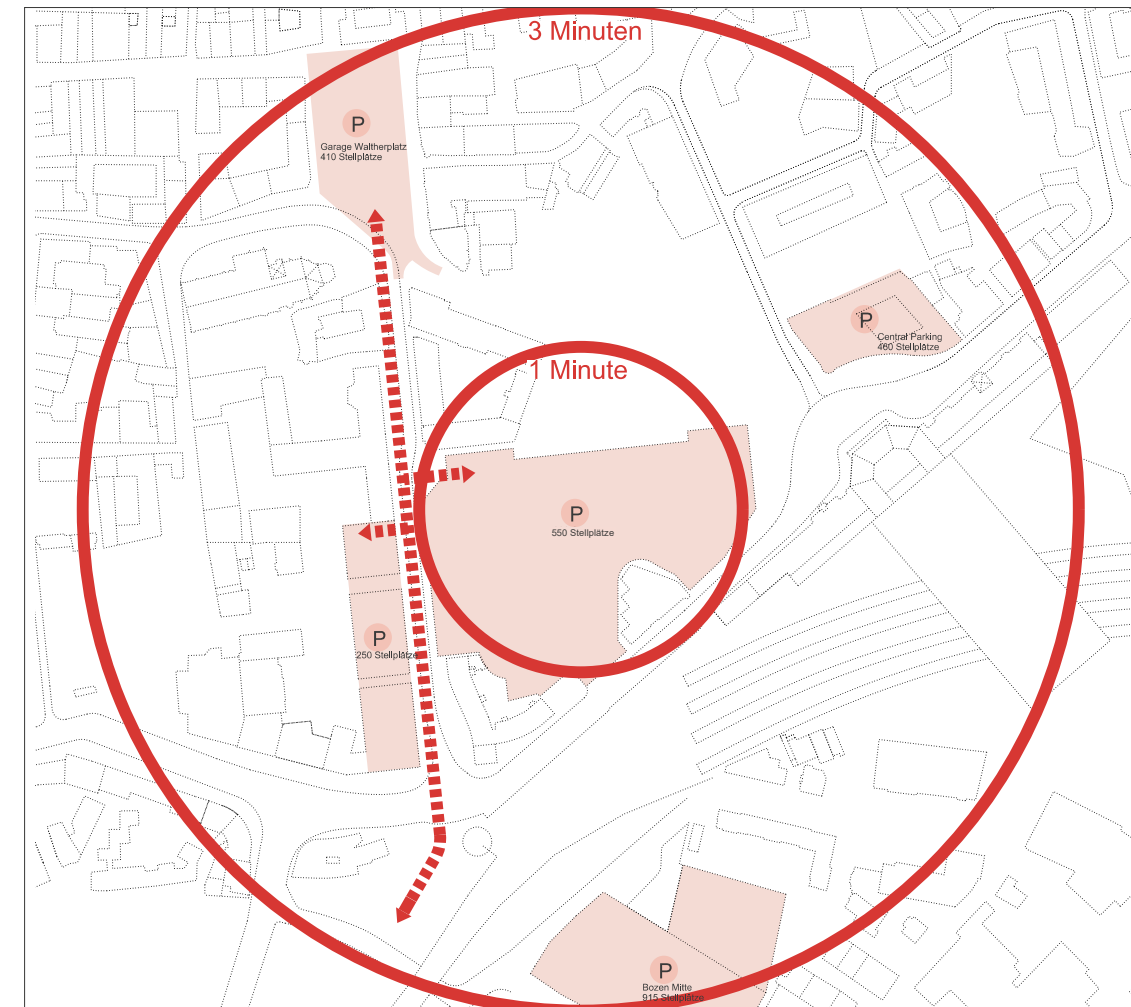
Particolare attenzione è dedicata alla razionalizzazione della viabilità e alla riduzione dei flussi del traffico nel centro città. Il collegamento sotterraneo tra Via J. Mayr-Nusser, garage del **WaltherPark** e il garage della Piazza Walther rappresenta un elemento fondamentale.

In questo modo si garantisce una forte riduzione del traffico nella zona del Viale della Stazione, Via Alto Adige e Via Garibaldi e l'ampliamento della zona pedonale. Il Viale della stazione diventerà parte integrante del nuovo parco della stazione che invita a sostare e passeggiare in una zona riservata ai pedoni.

ANBINDUNG GARAGEN ACCESSO AI GARAGE



- Verkehrsfreier Bereich Teil des Parkwegenetzes
Zona pedonale – parte del parco
- Verkehrsfreier Bereich nur Anlieferverkehr
Zona pedonale solo traffico consegne
- Verkehrsberuhigter Bereich nur ÖPNV, Taxis, Anlieger
Zona traffico limitato solo trasporto pubblico, taxi e residenti
- Fußgängerzone / zona pedonale

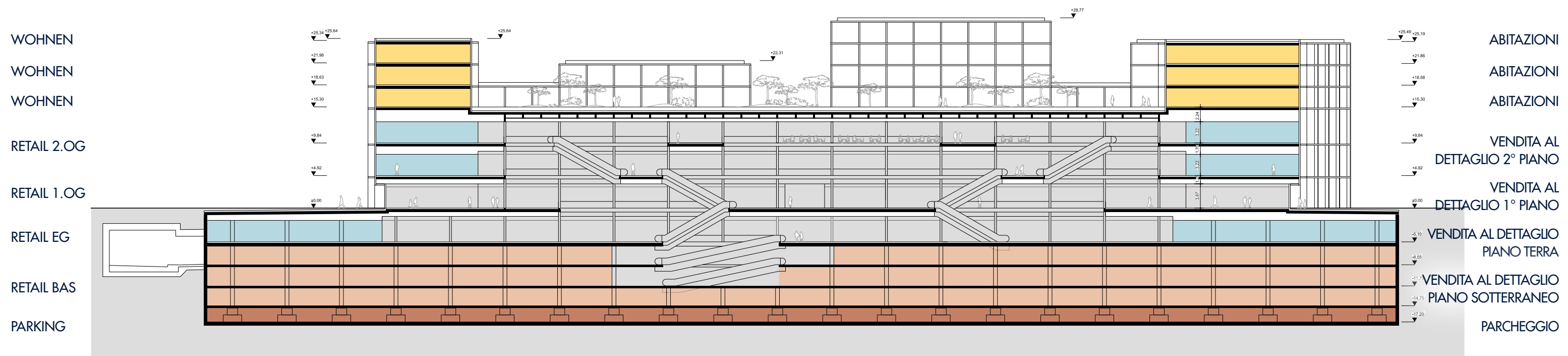


ERREICHBARKEIT GARAGEN

- ★ In 1 min: ca. 550 Plätze
- ★ In 3 min: weitere 2.035 Plätze
- ★ in Summe ca. 2.585 Plätze

ACCESSIBILITÀ GARAGE

- ★ In 1 minuto: ca. 550 posti
- ★ In 3 minuti: ulteriori 2.035 posti
- ★ In totale ca. 2.585 posti



DAVID CHIPPERFIELD ARCHITECTURE

ARCHITEKTUR / WOHNEN / BÜRO / HOTEL

Ergebnis des Entwurfsprozesses von Stararchitekt David Chipperfield ist eine städteplanerische Neuordnung und Aufwertung des gesamten Viertels zwischen Bahnhof, Verdi- und Waltherplatz. Der vorgesehene Baukörper gliedert sich auf vielfältige Weise und in zahlreiche Elemente, die dem Stadtviertel ein neues Gesicht geben. Die Besucher von Bozen erhalten einen repräsentativen Stadteingang. Bahnhofspark und -allee bekommen eine seitliche Fassung in Richtung Waltherplatz.

Entlang der Garibaldistraße ist die Bebauung geschlossener und formuliert eine klare Stadtkante. Die Südtiroler Straße erfährt eine Aufwertung durch den neuen städtischen Platz vor dem **WaltherPark** und wird zu einem lebendigen Ort zwischen Innenstadt und Verdiplatz.

Die Mall erschliesst die 4 Verkaufsebenen (BAS - 2.OG) über eine kundenstrom-orientierte Rolltreppenordnung und schafft in diesem grosszügig angelegten Raum hohe Visibilität und Vielfalt.

ARCHITETTURA / SPAZI ABITATIVI / UFFICI / ALBERGO

Il risultato del processo di progettazione diretto dall'archistar David Chipperfield consiste nella riorganizzazione urbanistica e nella valorizzazione dell'intero quartiere compreso fra la stazione ferroviaria, piazza Verdi e piazza Walther. L'edificio progettato è strutturato in maniera varia ed è composto da numerosi elementi in grado di dare un nuovo volto al quartiere. Ai visitatori di Bolzano sarà offerto un ambiente d'ingresso alla città dotato di rappresentatività. Il parco della stazione e il viale della Stazione saranno dotati di una facciata laterale verso piazza Walther.

Lungo via Garibaldi l'edificazione sarà maggiormente compatta e rappresenterà un netto bordo urbano. La Via Alto Adige sarà valorizzata attraverso la nuova piazza dinanzi al **WaltherPark** e diventerà un luogo vivace situato tra il centro città e piazza Verdi.

Le scale mobili all'interno del megastore rispetteranno il flusso dei clienti su tutti i quattro piani. Il megastore offre inoltre ampi spazi con grande visibilità e varietà.

















KONTAKT CONTATTO

DR. HEINZ PETER HAGER

Waltherpark AG
Piazza Walther 22 / I-39100 / Bolzano
T: +39 348 56 22 536
h.hager@signa-italia.it

RODOLFO RUSTIONI

Rustioni & Partners S.r.l.
Piazza Borromeo 10 / I-20123 / Milano
M: +39 335 76 08 346
T: +39 02 583 03 994
Fax: +39 02 583 15 588
r.rustioni@rustioni-partners.com

SIMONE BURASANIS

Rustioni & Partners S.r.l.
Piazza Borromeo 10 / I-20123 / Milano
M: +39 344 28 48 954
T: +39 02 583 03 994
Fax: +39 02 583 15 588
s.burasanis@rustioni-partners.com

WaltherPark

BOLZANO-BOZEN

www.waltherpark.com