



**Kooperativer
Planungsprozess**

**Processo
cooperativo di
pianificazione**

SCHENONI URBAN LAB



**BRIXEN
BRESSANONE**
Stadtgemeinde Brixen • Città di Bressanone



Kooperativer Planungsprozess

Processo cooperativo di pianificazione

SCHENONI URBAN LAB



**BRIXEN
BRESSANONE**
Stadlgemeinde Brixen • Città di Bressanone

Inhaltsverzeichnis

Indice

Historische Anmerkungen 10
Annotazioni storiche

Der kooperative Planungsprozess 14
Il processo cooperativo di pianificazione

Streiflichter zum kooperativen Prozess 28
Punti salienti del processo cooperativo

Das Ergebnis: das Leitbild 35
Il risultato: la visione-guida

VORWORT

Ich freue mich sehr, Ihnen mit dieser Broschüre die Ergebnisse des ersten kooperativen Planungsprozesses in Italien präsentieren zu dürfen.

Mit der Übernahme der ehemaligen Schenoni-Kaserne hat die Gemeinde Brixen intensiv innovative Ansätze im In- und Ausland geprüft, um zukunftsweisende Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Areals zu erarbeiten. Das rund 19.000 Quadratmeter große Gelände liegt zentral und verbindet Milland mit Köstlan und dem historischen Zentrum. Diesen Raum neu denken und gestalten zu können, ist eine einmalige Chance für die Stadtentwicklung, die Lebensqualität und die Gemeinschaft. Von Anfang an stand die gemeinsame Gestaltung im Mittelpunkt: Der Planungsprozess für das Schenoni-Areal wurde bewusst als kooperatives Verfahren angelegt, das Bürger:innen ebenso wie Fachleute, Vereine, gesellschaftliche Vertretungen und politische Kräfte einbezog. Die vielfältigen Perspektiven – technische, soziale, kulturelle und ökologische – haben den Dialog bereichert, der sich von Beginn an als konstruktiv erwiesen hat und traditionelle Wege der Stadtplanung überwinden konnte. Ein wichtiger Meilenstein war die „Marketplace“-Veranstaltung, die zusammen mit den Workshops ein repräsentatives Bild der Bevölkerung entstehen ließ. So konnten Bedürfnisse, Ideen und Erwartungen direkt in den Planungsprozess einfließen.



Ich bin überzeugt, dass dieser kooperative Ansatz die besten Voraussetzungen für ein von den Bürgerinnen und Bürgern getragenes und überzeugendes Leitbild schafft. Was hier entsteht, ist nicht nur ein Projekt auf dem Papier, sondern ein lebendiger Dialog mit den Menschen, die in Brixen leben. Damit setzen wir ein starkes Zeichen für mutige, breit getragene Wege in der Stadtentwicklung.

Ich danke allen Beteiligten für ihren Einsatz und die Qualität des Austauschs. Das Ergebnis dieser Arbeit ist weit mehr als ein Dokument: Es ist ein klares Signal dafür, wie wir die Zukunft von Brixen gestalten wollen: mit Mut, Kompetenz und echter Beteiligung.

Andreas Jungmann

Bürgermeister
von Brixen

Sindaco
di Bressanone

PROLOGO

Sono molto lieto di presentarvi questa brochure dedicata ai risultati del primo processo cooperativo di pianificazione avviato in Italia.

Con il passaggio dell'ex caserma Schenoni al Comune di Bressanone, l'amministrazione ha esaminato con grande attenzione diversi approcci innovativi – in Italia e all'estero – al fine di individuare soluzioni lungimiranti per lo sviluppo urbanistico dell'area. Si tratta di un terreno di circa 19.000 metri quadrati, situato in posizione strategica, che collega Millan con Castellano e con il centro storico. Ripensare e ridisegnare questo spazio rappresenta un'occasione unica: per la città, per la qualità della vita e per l'intera comunità.

Fin dall'inizio la progettazione condivisa è stata al centro dell'attenzione. Il processo di pianificazione dell'area Schenoni è stato concepito consapevolmente come un percorso cooperativo, che ha coinvolto cittadine e cittadini, esperti, associazioni, rappresentanze sociali e forze politiche. Le molteplici prospettive emerse – tecniche, sociali, culturali ed ecologiche – hanno arricchito un dialogo che sin dalle prime fasi si è rivelato costruttivo e capace di superare le logiche tradizionali della pianificazione urbana.

Un momento particolarmente significativo è stato l'evento "Marketplace", che, assieme ai workshop, ha contribuito a delineare un quadro rappresentativo della cittadinanza. In questo modo esigenze, proposte e aspettative hanno potuto confluire direttamente nel processo di pianificazione.

Sono convinto che questo approccio cooperativo rappresenti la base migliore per l'elaborazione di una visione-guida solida e condivisa. Ciò che qui prende forma non è soltanto un progetto sulla carta, ma un dialogo vivo con le persone che abitano a Bressanone. È un segnale forte della volontà di percorrere strade coraggiose e condive nello sviluppo della nostra città.

Desidero ringraziare tutte le persone coinvolte per il loro impegno e per la qualità del confronto. Il risultato di questo lavoro è molto più di un documento: è un segnale chiaro di come vogliamo costruire il futuro di Bressanone – con coraggio, con competenza e con una reale partecipazione.

Christian Bianchi

Landesrat für Hochbau,
Valorisierung des Vermögens,
Grundbuch und Kataster

Assessore provinciale alle
Opere pubbliche, alla Valorizzazione
del patrimonio, al Libro fondiario
e al Catasto

Wie kann die Übertragung der Militärflächen Schenoni und Reatto an die Gemeinde Brixen das Leben der Gemeinschaft positiv verändern?

Die Militärflächen Schenoni und Reatto, welche die Provinz im Rahmen der Staat-Provinz-Abkommen durch Tauschgeschäfte übernommen und anschließend an die Gemeinde Brixen weitergegeben hat, sind Bereiche, die nun endlich neu gedacht, aufgewertet und den Bürger:innen zurückgegeben werden können. Der Übergang an die Gemeinde ist Teil eines gemeinsamen, zukunftsorientierten Weges. Die Aufwertung dieser Flächen ermöglicht die Entstehung neuer öffentlicher Dienste, großzügiger Grünanlagen, sicherer Wege für Familien und Kinder sowie kultureller und freizeitbezogener Räume, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Der Stadt derart weitläufige Areale zurückzugeben bedeutet auch, weiteren Bodenverbrauch zu vermeiden und eine nachhaltige, ausgewogene Stadtentwicklung zu fördern. Mittel- und langfristig können diese Orte zu bereichernden Begegnungsräumen werden, die Wohlbefinden, Lebensqualität und neue Chancen für alle schaffen.

Die Rückgewinnung dieser Flächen heißt, in die Zukunft von Brixen zu investieren. In diesem Geist können wir den eingeschlagenen Weg mit Überzeugung weitergehen: ein konkreter Schritt hin zu einer moderneren Stadt, die den Bedürfnissen ihrer Bürger:innen besondere Aufmerksamkeit schenkt.



In che modo il trasferimento delle aree militari Schenoni e Reatto al Comune di Bressanone può migliorare la vita della comunità?

Le aree militari Schenoni e Reatto, ricevute dalla Provincia grazie agli scambi previsti dagli accordi Stato-Provincia e successivamente trasferite al Comune di Bressanone, sono spazi che ora possono finalmente essere ripensati, valorizzati e restituiti ai cittadini.

Il passaggio al Comune rientra in un percorso condiviso e proiettato verso il futuro. La riqualificazione di queste aree consentirà la creazione di nuovi servizi pubblici, ampie zone verdi, percorsi sicuri per famiglie e bambini, oltre a spazi culturali e ricreativi in grado di rafforzare il senso di comunità.

Restituire alla città superfici così ampie significa anche evitare ulteriore consumo di suolo e

promuovere uno sviluppo urbano sostenibile ed equilibrato. Nel medio e lungo periodo, questi luoghi potranno diventare veri poli di aggregazione, capaci di generare benessere, vivibilità e nuove opportunità per tutti. Recuperare queste aree significa investire nel futuro di Bressanone.

Con questo spirito

possiamo proseguire

con convinzione il percorso intrapreso: un passo concreto verso una città più moderna e attenta ai bisogni dei cittadini.

Peter Brunner

Landesrat für Umwelt-,
Natur- und Klimaschutz, Energie,
Raumentwicklung und Sport

Assessore provinciale all'Ambiente,
Natura e Tutela del clima, Energia,
Sviluppo territoriale e Sport

Wie kann das Land neu gedachte Wege des Städtebaus fördern und kreative Entwicklungsansätze ermöglichen?

Das Land unterstützt innovative Wege im Städtebau und fördert kreative Entwicklungsansätze bereits durch flexible raumplanerische Bestimmungen. Gemeinden können Mischgebiete ausweisen, in denen Wohnen und andere Nutzungen wie Handel oder Gewerbe kombiniert werden. Das Gesetz für Raum und Landschaft ermöglicht die Schaffung von Zonen, in denen verschiedene, miteinander vereinbare Nutzungen zugelassen sind. Dadurch können neue Räume entstehen, die das Zusammenleben und -arbeiten erleichtern. Ein besonderer Impuls sind die „Gebiete urbanistischer Neugestaltung“, die über herkömmliche Regelungen hinausgehen: Sie bieten die Chance, bestehende Strukturen neu zu denken und innovative Konzepte zu realisieren – etwa für Wohnen,

Arbeiten, Freizeit und Erholung im Grünen. Solche Gebiete schaffen ideale Voraussetzungen für moderne Wohn- und Arbeitsformen wie Co-Living, Co-Working, generationenübergreifende Projekte oder kulturelle Begegnungsorte. Die gesetzlichen Grundlagen unterstützen unkonventionelle Planungsansätze mit Einbindung von Experten und Bürgerinnen und Bürgern. So lassen sich Mobilitätsbedürfnisse und Anforderungen an energieeffizientes Bauen intelligent berücksichtigen, wodurch oft unerwartete Lösungen entstehen. Das Land begrüßt Initiativen von Gemeinden, die ungenutzte Flächen neu beleben. Dies trägt zur Verdichtung urbaner Räume, zu Reduktion des Bodenverbrauchs und zu Erhaltung von Natur- und Kulturlandschaft bei.





In che modo la Provincia può promuovere nuove forme di pianificazione urbanistica e favorire approcci creativi allo sviluppo?

La Provincia sostiene percorsi innovativi nella pianificazione urbanistica e incoraggia approcci creativi allo sviluppo già attraverso disposizioni urbanistiche flessibili. I Comuni possono individuare aree miste, in cui la residenza si combina con altre funzioni come il commercio o le attività produttive. La legge provinciale per il territorio e il paesaggio consente inoltre la creazione di zone in cui sono ammesse diverse destinazioni d'uso compatibili, permettendo così la nascita di nuovi spazi che facilitano il vivere e il lavorare insieme.

Un impulso particolarmente significativo è dato dalle "aree di riqualificazione urbanistica", che vanno oltre le regolamentazioni tradizionali: esse offrono l'opportunità di ripensare le strutture esistenti e di realizzare concetti innovativi - ad esempio per l'abitare, il lavoro, il tempo libero e le attività all'aria aperta. Queste aree creano condizioni ideali per forme abitative e lavorative moderne come il co-living, il co-working,

i progetti intergenerazionali o i luoghi di incontro culturale.

Le basi legislative sostengono approcci di pianificazione non convenzionali, che prevedono il coinvolgimento di esperti e della cittadinanza. In questo modo è possibile tenere conto in maniera intelligente sia delle esigenze di mobilità sia dei requisiti dell'edilizia energeticamente efficiente, generando spesso soluzioni innovative e inattese. La Provincia accoglie con favore le iniziative dei Comuni che

restituiscono vitalità a spazi inutilizzati: ciò contribuisce alla densificazione degli insediamenti urbani, alla riduzione del consumo di suolo e alla tutela del paesaggio naturale e culturale.

Historische Anmerkungen

Annotazioni storiche



Die Remo Schenoni-Kaserne wurde 1936/37 errichtet und nach dem Reserveleutnant der *Guardia alla Frontiera* (Grenzwache) und Träger der *Medaglia d'Oro al Valor Militare* (Goldmedaille für militärische Tapferkeit), Remo Schenoni benannt (geboren am 17. Februar 1913 in Turin, gefallen am 21. Juni 1940 am Col du Mont).

Bereits 1938 diente sie als Standort des 18. Regiments der Infanteriedivision „Acqui“. Nach dem deutschen Einmarsch am 8. September 1943 wurde die Anlage von deutschen Truppen und später von Einheiten des im Oktober 1944 aufgestellten SS-Polizeiregiments „Brixen“ genutzt, das überwiegend aus deutschsprachigen Südtirolern bestand.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs war die Kaserne bis Sommer 2002 Sitz verschiedener Abteilungen der *Brigata Alpina Tridentina*. Mit deren Auflösung verlor auch die Kaserne ihre militärische Funktion.

In den 2000er-Jahren wurde ein Programmabkommen zwischen dem Verteidigungsministerium und der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol eingeleitet und im Jahr 2007 bekräftigt. Es sieht vor, dass der Staat der Südtiroler Landesverwaltung nicht genutzte Immobilien in Südtirol überlässt, während die Provinz im Gegenzug Bau- und Sanierungsarbeiten an Armeeliegenschaften durchführt. Ziel war es, die logistischen Anforderungen des Ministeriums zu erfüllen und gleichzeitig wertvolle städtebauliche Flächen neu zu qualifizieren.

La caserma Remo Schenoni fu costruita tra il 1936 e il 1937 e intitolata al sottotenente della *Guardia alla Frontiera* Remo Schenoni, decorato con la *Medaglia d'Oro al Valor Militare* (Torino, 17 febbraio 1913 – Col du Mont, 21 giugno 1940).

Già nel 1938 ospitava il 18° reggimento della divisione di fanteria “Acqui”. Dopo l'8 settembre 1943, con l'occupazione tedesca, la struttura venne utilizzata prima dalle truppe tedesche e, a partire dall'ottobre del 1944, dal reggimento di polizia SS “Brixen”, composto prevalentemente da altoatesini di lingua tedesca.

Terminata la Seconda guerra mondiale, la caserma rimase sede di diversi reparti della *Brigata Alpina Tridentina* fino all'estate del 2002. Con lo scioglimento della brigata, cessò anche la funzione militare della struttura.

Negli anni 2000 fu avviato un accordo di programma tra il Ministero della Difesa e la Provincia autonoma di Bolzano, confermato nel 2007: lo Stato si impegna a cedere immobili inutilizzati, mentre la Provincia assumeva la realizzazione di interventi edilizi e di riqualificazione a favore di proprietà e strutture militari ancora operative. L'obiettivo era duplice: soddisfare esigenze logistiche e, parallelamente, valorizzare aree urbane di pregio.

Am 23. Juli 2008 wurde in Bozen das erste Abkommen zur Zukunft der Schenoni-Kaserne sowie der ebenfalls in Brixen gelegenen Reatto-Kaserne unterzeichnet. In den darauffolgenden Jahren haben Verteidigungsministerium, Agentur für Staatsgüter und Land Südtirol insgesamt drei Programmvereinbarungen zur Umsetzung des Rahmenabkommens unterzeichnet. Dabei bildet der Abschluss von Bauarbeiten durch das Land jeweils die Voraussetzung für die Übertragung weiterer Militärareale ans Land.

Am 29. Jänner 2018 wechselten die Kasernen Schenoni und Verdona (in Vahrn) den Eigentümer und gingen in den Besitz der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol über. Sie waren zusammen 27 Millionen Euro wert: der 1,8 Hektar große Geländeanteil der Schenoni-Kaserne in Brixen wurde dabei auf neun Millionen Euro geschätzt. Auf den dem Militär verbleibenden 4000 Quadratmetern der Schenoni-Kaserne hat das Land Wohnungen für Berufssoldaten gebaut.

Am 10. Mai 2022 beschloss die Landesregierung die unentgeltliche Abtretung der ehemaligen Kaserne an die Gemeinde Brixen. Nach intensiven Verhandlungen über Altlasten und künftige Nutzungen sprach sich der Gemeinderat im Oktober 2023 mehrheitlich für die Übernahme des Areals aus.

Mit den Gemeinderatswahlen im Frühjahr 2024 übernahm der neu gewählte Bürgermeister Andreas Jungmann das Projekt und initiierte einen kooperativen Planungsprozess zur Erstellung eines Masterplans für das Schenoni-Areal – ein Pilotvorhaben mit Vorbildcharakter für ganz Italien. Dieser Prozess bindet Bürger:innen, Fachleute sowie Institutionen gleichermaßen ein, um innovative und zukunftsfähige Nutzungskonzepte für die ehemaligen Kasernenstandorte zu entwickeln.

Il 23 luglio 2008 fu siglato a Bolzano il primo accordo riguardante le caserme Schenoni e Reatto. Nei successivi anni, Ministero della Difesa, Agenzia del Demanio e Provincia sottoscrissero tre accordi programmatici per l'attuazione di un'intesa quadro, prevedendo la cessione progressiva di ulteriori aree militari al territorio.

Il 29 gennaio 2018 le caserme Schenoni e Verdona (di Varna) passarono alla Provincia autonoma di Bolzano – Alto Adige per un valore complessivo di 27 milioni di euro. Di questi, nove milioni corrispondevano all'area di 1,8 ettari della caserma Schenoni. Su una porzione residua di 4.000 metri quadrati, rimasta allo Stato, la Provincia ha successivamente realizzato alloggi destinati ai militari di carriera.

Il 10 maggio 2022 la Giunta provinciale deliberò la cessione gratuita della ex caserma al Comune di Bressanone. Dopo articolate trattative sulle bonifiche e sugli utilizzi futuri, nell'ottobre 2023 il Consiglio comunale di Bressanone si espresse a maggioranza favorevole all'acquisizione dell'area.

Con le elezioni comunali della primavera 2024, il nuovo sindaco Andreas Jungmann ha assunto la guida del progetto, avviando un processo di pianificazione partecipata per la definizione del masterplan dell'area Schenoni: un progetto pilota con ambizione nazionale, che coinvolge cittadini, esperti e istituzioni con l'obiettivo di sviluppare soluzioni innovative e sostenibili per il riuso delle ex aree militari.

Beteiligte Partecipanti

Auslober | Ente banditore

Gemeinde Brixen | Comune di Bressanone

Geladene Vorauswahl | Invitati alla preselezione

- 1 LIA Collective
- 2 Roland Baldi Architects
- 3 Arch. Stefano Peluso
Studio Calas
EUT Engineering GmbH
- 4 Atelier bergmeisterwolf GmbH
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Büro für baukulturelle Anliegen
- 5 feld72 architekten zt gmbh
- 6 Ingena srl
- 7 KUP-ARCH
- 8 Arch. Wolfgang Meraner
- 9 Andreas Gruber Architekten
Studio Polymorph Landschaftsarchitekten
Bernard & Waszczuk PartGmbH

Planungsteams im kooperativen Planungsprozess | Team di pianificazione per il processo cooperativo di pianificazione

LIA Collective Philipp Rier, Peter Rier,
Daria Habicher, Geronimo Felici Fioravanti,
Georg Dissertori, Matteo Motti, Hannes Götsch;

Team Peluso/Studio Calas Stefano Peluso,
Studio Calas David Calas, Lorenz Jocher,
EUT Engineering Georg Fischnaller, Alfred Psenner;

feld72 architekten zt Stefan Groh, Paul Konrad,
Ludwig Laws, Michael Obrist, Friedrich Uckro,
Peter Zoderer;

Koordinatoren | Coordinatori

Martin Mutschlechner Stadt : Labor – Architekten

Stephan Dellago Dellago Architekten

Verantwortlicher für das Verfahren | Responsabile del procedimento

Renato Sette Leiter der technischen Dienste | Dirigente
della Ripartizione Tecnica

Steuerungsgruppe | Gruppo operativo

Andreas Jungmann Bürgermeister und Stadtrat
Urbanistik | Sindaco e assessore urbanistica

Ferdinando Stablum Vizebürgermeister und Stadtrat
Vermögen | Vicesindaco e assessore finanze

Irene Brait Technische Dienste | Servizi tecnici

Petra Sigmund Technische Dienste | Servizi tecnici

Tobias Prosch Technische Dienste | Servizi tecnici

Josef Pfattner Leiter des Finanzdienstes | Responsabile
dei Servizi Finanziari

Franz Berretta Stadtwerke | ASM

Externe technische Berater | Consulenti tecnici esterni

Ulla Hell Plasma Studio

Carlo Calderan CeZ Calderan Zanovello Architetti

Sabine Voppichler-Benedetti Südt. Maklervereinigung
im HDS | Ass. Agenti Immobiliari dell'Alto Adige

Erweiterte Steuerungsgruppe | Gruppo operativo ampliato

Gemeinderäte/Stadträte | Consiglieri/assessori comunali:

Margit Tauber (SVP), **Gerold Siller** (SVP), **Thomas Schraffl** (SVP),
Bettina Kerer (SVP), **Sara Dejakum** (SVP), **Heinrich Ferretti** (SVP),
Renate Prader (PD), **Sabine Mahlknecht** (Team K), **Verena
Stenico** (Grüne Bürgerliste), **Antonio Bova** (Fratelli d'Italia);
Lorena Planinschek Psailer (Senioren Milland | Anziani Millan),
Luigi Minesso (Senioren Milland | Anziani Millan), **Lukas
Neuwirth** (Umweltorganisation | Org. ambientali Hyla),
Hermann Larcher (HGV), **Petra Fink Hinteregger** (HGV),
Piero Bernabè (Industrie Bezirk Eisacktal | Industria Compr.
Valle Isarco), **Maria Blasbichler** (Vereinsgemein. Milland |
Comunità assoc. di Millan), **Günther Oberhuber** (Freiwillige
Feuerwehr | Vigili del Fuoco volontari), **Karl Kerschbaumer**
(Verein heimat, Architektenfrühstück, Oldies for future),
Aaron Piras (Jugendvertreter | Rappr. Giovani), **Joachim
Kerer** (HDS - Handel), **Julia Vontavon** (REX), **Evi Clara**
(Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung
| Natura, paesaggio e sviluppo del territorio) **Hanna Bizjak**
(Brixen Tourismus | Bressanone Turismo), **Leo Resch** (Arche);

Der kooperative Planungsprozess

Il processo cooperativo di pianificazione



WIE BRIXEN EIN NEUES STÜCK STADT ENTWICKELT

Das ehemalige Militärareal Schenoni ist eines der letzten großen Entwicklungsgebiete mitten in Brixen. Jahrzehntlang lag das Gelände brach, abgeschottet hinter Mauern und kaum zugänglich. Heute bietet es der Stadt die einmalige Chance, ein neues, lebendiges Stück Stadt zu gestalten: offen, durchmischt, grün und mit Raum für Wohnen, Arbeiten, Lernen und Begegnung.

Doch wie entsteht ein solcher Ort? Und wie kann sichergestellt werden, dass aus einem ehemaligen Kasernenareal kein austauschbares Neubauviertel wird, sondern ein echtes Stück Brixen mit Charakter, Geschichte und Zukunft zugleich? Genau hier setzt der kooperative Planungsprozess an, den die Stadt Brixen 2024 ins Leben gerufen hat.

BRESSANONE DÁ FORMA A UN NUOVO QUARTIERE

L'ex area militare Schenoni è uno degli ultimi grandi ambiti di trasformazione nel cuore di Bressanone. Per decenni l'areale è rimasto inutilizzato, chiuso da mura, quasi inaccessibile. Oggi offre alla città un'occasione unica: creare un nuovo, vivace spazio urbano: aperto, inclusivo, verde, dove abitare, lavorare, crescere e incontrarsi.

Ma come nasce un luogo di questo tipo? Come si può evitare che un'ex caserma si trasformi in un quartiere anonimo, privo di identità, e farne invece una parte autentica di Bressanone capace di unire carattere, memoria storica e visione per il futuro? È proprio qui che entra in gioco il processo di pianificazione cooperativa avviato dal Comune di Bressanone nel 2024.

EIN NEUER WEG FÜR STADTPLANUNG

Anders als bei herkömmlichen Verfahren ging es diesmal nicht darum, dass ein Büro allein einen Entwurf einreicht, der dann von einer Jury bewertet wird. Der Weg war ein anderer: Drei Planerteams arbeiteten parallel und im Austausch miteinander. Sie entwickelten eigenständige Ideen, stellten diese regelmäßig in gemeinsamen Workshops vor und diskutierten sie gemeinsam mit Fachleuten, Vertreter:innen der Stadt und der Bevölkerung.

So entstand kein Wettbewerb im klassischen Sinn, sondern ein gemeinsamer Suchprozess, offen, transparent und auf Qualität ausgerichtet. Im Mittelpunkt stand die Frage: Wie wollen wir hier in Zukunft leben?

Der Ansatz war klar: Je früher Menschen mitdenken und mitreden können, desto tragfähiger wird am Ende das Ergebnis. Der Planungsprozess sollte nicht nur zu guten Plänen führen, sondern auch zu einem breiten Verständnis und Vertrauen in den Weg dorthin.

—

UN NUOVO MODO DI FARE PIANIFICAZIONE URBANA

Diversamente dalle procedure tradizionali, questa volta si è deciso di non far presentare a un singolo studio un progetto da sottoporre successivamente al giudizio di una giuria. Il percorso è stato un altro: tre gruppi di progettazione hanno lavorato in parallelo e in un costante rapporto di scambio reciproco. Hanno sviluppato idee autonome, le hanno presentate regolarmente in workshop comuni e le hanno discusse con esperti, rappresentanti della città e della cittadinanza.

Non è dunque nato un concorso nel senso classico, ma un processo di ricerca condiviso – aperto, trasparente e orientato alla qualità. Al centro di tutto ciò, la domanda: come vogliamo vivere qui in futuro?

L'impostazione era chiara: quanto prima le persone possono pensare e discutere insieme, tanto più soddisfacente sarà il risultato finale. Il processo di pianificazione non doveva portare solo a buoni progetti, ma anche a un'ampia comprensione e a fiducia nel percorso intrapreso.

GEMEINSAM STATT GEGENEINANDER

Der kooperative Prozess war in mehrere Etappen gegliedert. Zu Beginn wurde das Areal gründlich untersucht: Welche Gebäude und Strukturen lassen sich weiterverwenden? Wo liegen Chancen für neue Wege, Plätze und Grünräume? Welche Nutzungen braucht Brixen hier wirklich – und welche nicht?

Nach dieser Grundlagenarbeit wurden drei Planungsteams ausgewählt, die unterschiedliche Perspektiven einbrachten: städtebauliches Know-how, landschaftsplanerische Kompetenz, Erfahrung im Umgang mit Bestand und Geschichte. In regelmäßigen Workshops stellten die Teams ihre Entwürfe vor, diskutierten sie offen und nahmen Anregungen auf, sowohl von Fachleuten als auch von den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, in der Stadtverwaltung, Politik, Fachplaner:innen und externe Expert:innen vertreten waren. Zwischendurch gab es immer wieder öffentliche Formate, etwa den sogenannten Marktplatz, bei dem die Bevölkerung die Zwischenergebnisse sehen, Fragen stellen und Rückmeldungen geben konnte. Die Rückmeldungen wurden nicht nur gesammelt, sondern aktiv in die Weiterarbeit der Teams eingearbeitet. So wurde der Prozess zu einem wahren Dialog zwischen Fachwelt und Bürger:innenschaft, ein Lernen auf beiden Seiten.

INSIEME INVECE CHE UNO CONTRO L'ALTRO

Il processo cooperativo si è articolato in più fasi. Inizialmente l'area è stata oggetto di un'analisi approfondita: quali edifici e strutture possono essere riutilizzati? Dove si aprono opportunità per nuovi percorsi, piazze e spazi verdi? Di quali funzioni ha realmente bisogno Bressanone in questo luogo – e di quali, invece, no?

A seguito di questo lavoro preliminare sono stati selezionati tre gruppi di progettazione con competenze specifiche e complementari nei campi dell'urbanistica, della progettazione del paesaggio e dell'intervento sul patrimonio esistente, con particolare attenzione alla valorizzazione della storia e dell'identità dei luoghi. Durante workshop periodici i team hanno presentato le loro proposte, le hanno discusse apertamente e hanno accolto suggerimenti – sia dagli esperti che dai membri del gruppo di indirizzo, in cui erano rappresentati amministrazione comunale, politica, progettisti e consulenti esterni. Nel frattempo si sono svolti diversi momenti pubblici, come il cosiddetto “marketplace”, in cui la popolazione ha potuto vedere gli esiti intermedi, porre domande e dare riscontri. I feedback non sono stati semplicemente raccolti, ma integrati in modo attivo nel lavoro successivo dei team.

In questo modo il processo è diventato un vero dialogo tra mondo tecnico e cittadinanza – un processo di apprendimento reciproco.



In drei Workshops und einem für alle Bürger offenen, sogenannten Marktplatz wurden gemeinsam verschiedene Lösungsansätze erarbeitet, präsentiert, offen diskutiert und verbessert. Nel corso di tre workshop e di un cosiddetto "marketplace" aperto a tutta la cittadinanza sono state elaborate, presentate, discusse e migliorate alcune possibili soluzioni.

Workshop 1
05.06.2025

Workshop 2
31.07.2025

Marketplace
28.08.2025

Workshop 3
02.10.2025





DREI ENTWÜRFE, EIN GEMEINSAMES ZIEL

Über mehrere Monate hinweg entstanden drei eigenständige Entwürfe, die sich in ihrer Haltung, Dichte und räumlichen Organisation unterschieden, aber alle dieselbe Richtung verfolgten: ein lebendiges Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Grünräume und öffentliche Nutzungen auf engem Raum verbindet.

Im dritten Workshop wurde schließlich nicht einfach ein „Sieger“ gekürt, sondern die Qualitäten der einzelnen Ansätze wurden miteinander verbunden. Ziel war eine Synthese, also die Bündelung der besten Ideen zu einem gemeinsamen städtebaulichen Leitbild, das jetzt die Grundlage für die nächsten Schritte bildet.

Dieses Leitbild beschreibt nicht nur, was gebaut werden kann, sondern vor allem, wie dieses neue Stück Stadt funktionieren soll: mit kurzen Wegen, lebendigen Erdgeschossen, gemeinschaftlichen Höfen, nachhaltiger Mobilität und einem starken Bezug zur Landschaft und Geschichte des Ortes.

—

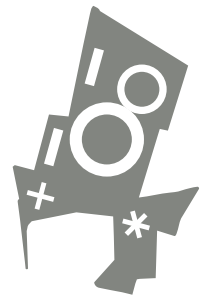
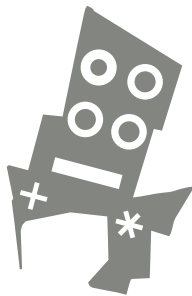
TRE PROGETTI, UN OBIETTIVO COMUNE

Nel corso di diversi mesi hanno preso forma tre concept progettuali autonomi, differenti per approccio, densità e organizzazione spaziale, ma accomunati da una visione condivisa: dare vita a un quartiere dinamico, capace di integrare abitare, lavoro, spazi verdi e funzioni pubbliche in un contesto urbano compatto e di qualità.

Nel corso del terzo workshop non è stato semplicemente proclamato un “vincitore”, ma si è scelto di mettere a sistema le qualità dei singoli approcci. L’obiettivo era giungere a una sintesi: raccogliere e combinare le idee più convincenti in un unico quadro urbanistico di riferimento, che oggi costituisce la base per i successivi passaggi progettuali.

Questo quadro di riferimento non descrive solo cosa si può realizzare, ma soprattutto come dovrà funzionare questo nuovo spazio urbano: con percorsi brevi, piani terra vivaci, corti condivise, mobilità sostenibile e un forte legame con il paesaggio e la storia del luogo.

**AUS DREI VARIANTEN
EIN ENTWURF
DA TRE VARIANTI
UN PROGETTO**



VARIANTE 1

Kleinteilige Weiler
und sequenzierte
Freiräume

Piccoli borghi
e spazi aperti
sequenziali

VARIANTE 2

Zwei Höfe
am öffentlichen
Platz

Due cortili
sulla piazza
pubblica

VARIANTE 3

Cluster am
gemeinschaftlichen
Grün

Cluster nell'area
verde comune

**SYNTHESE
SINTESI**

Sammlung an Qualitäten | Collezione di qualità

Quartier mit starker Identität
Quartiere con una forte identità

Aufbauend auf Bestand
(Architektur- und Bäume)
Basato sul patrimonio esistente
(architettura e alberi)

Sonderbausteine im Süden
Moduli speciali a sud

Mehrere Freiräume mit
unterschiedlichem Grad
an Öffentlichkeit

Diversi spazi aperti con diversi
gradi di accessibilità al pubblico

Urbane Vielfalt durch
Kleinteiligkeit
Diversità urbana grazie alla
frammentazione

Grüne Achse in die Stadt
Asse verde nella città

Porös vernetzt mit dem Umfeld
Rete porosa con l'ambiente
circostante

Autofrei an der Oberfläche,
reduziert im Stellplatzschlüssel
Senza auto in superficie,
riduzione dei posti auto

DER WEG ALS TEIL DES ERGEBNISSES

Das Besondere an diesem Verfahren war nicht nur das Ergebnis, sondern vor allem der Weg dorthin. Weil die Planung nicht hinter verschlossenen Türen stattfand, sondern als offener Prozess, konnte Vertrauen zwischen Fachleuten, Verwaltung und Bürger:innenschaft wachsen. Kritik wurde nicht als Störung, sondern als wertvoller Beitrag verstanden. Viele der im Prozess entwickelten Ideen stammen direkt aus diesen Gesprächen: etwa neue Wegeführungen, der Erhalt bestimmter Bestandsgebäude, oder die stärkere Öffnung zur Umgebung. Die Workshops waren echte Arbeitssitzungen, keine Präsentationen, dafür lebendige Foren, in denen diskutiert, gestritten, verworfen und verbessert wurde. Die Stadt Brixen hat somit ein Format gewählt, das Diskussion nicht fürchtet, sondern nutzt.

IL PERCORSO COME PARTE DEL RISULTATO

Ciò che rende speciale questa procedura non è solo il risultato, ma soprattutto il percorso che vi ha condotto. Poiché la pianificazione non si è svolta a porte chiuse, ma come processo aperto, si è potuto costruire fiducia – tra esperti, amministrazione e cittadinanza. Le critiche non sono state considerate un intralcio, bensì un contributo prezioso. Molte delle idee sviluppate nel processo nascono direttamente da questi scambi: ad esempio nuove trame di percorsi, il mantenimento di alcuni edifici esistenti o una maggiore apertura verso il contesto urbano circostante. I workshop sono stati vere e proprie sessioni di lavoro – non semplici presentazioni, ma forum vivi in cui si è discusso, si è dibattuto, si sono scartate e migliorate proposte. Il Comune di Bressanone ha scelto un formato che non teme il confronto, ma lo utilizza come risorsa.

**Julia
Vontavon**

Vertreterin
für das
Projekt REX
Rappresentante
del progetto
REX

Seit Anfang 2021 wird das Schenoni-Areal durch ein „Kompetenzzentrum für Wiederverwertung für ungenutzte Materialien und Dinge“ (rex-bx.it) genutzt. Zwischennutzungs-Orte sind Basis für Innovation, sie ermöglichen niederschwellig das Ausprobieren neuer Ideen. Die nun angedachte Öffnung für weitere Beteiligte wird die Identifikation der Brixner:innen mit dem Ort stärken, indem gewünschte Ateliers, Werkstätten und weitere Orte der Begegnung ermöglicht werden.

Dall'inizio del 2021 l'area Schenoni è utilizzata come "Centro di competenza per il riuso di materiali e oggetti inutilizzati" (rex-bx.it). Gli spazi destinati all'utilizzo temporaneo costituiscono una base importante per l'innovazione, poiché permettono di sperimentare nuove idee in modo semplice e immediato. La prevista apertura a ulteriori partecipanti rafforzerà il senso di appartenenza dei cittadini di Bressanone con il luogo, rendendo possibili atelier, laboratori e altri spazi di incontro desiderati.

QUALITÄT STATT SCHNELLSCHUSS

Ein kooperativer Planungsprozess braucht Zeit, aber er spart sie später. Weil die wichtigsten Fragen schon in der frühen Phase offen angesprochen werden, die Zuständigkeiten klar sind und viele Akteur:innen mitreden können, entstehen in späteren Genehmigungsphasen keine Überraschungen oder Widersprüche. Der Prozess schafft Klarheit und Verbindlichkeit: Das erarbeitete städtebauliche Leitbild ist nun die Grundlage für den weiteren Planungsweg von der verfeinerten Durchführungsplanung bis zur Umsetzung einzelner Bauabschnitte. So entsteht Schritt für Schritt ein neues, urbanes Quartier, das Brixen stärkt, ohne seine gewachsene Struktur zu verdrängen.

QUALITÀ INVECE DI SOLUZIONI AFFRETTATE

Un processo di pianificazione cooperativa richiede tempo, ma lo fa risparmiare in seguito. Affrontare fin dall'inizio le questioni fondamentali in modo aperto, chiarire ruoli e responsabilità e coinvolgere sin da subito diversi attori riduce il rischio di incongruenze e di rallentamenti nelle successive procedure autorizzative. Il risultato è un quadro di riferimento chiaro e condiviso, che crea impegni reciproci e orienta in modo affidabile il prosieguo della pianificazione: dalla definizione più puntuale degli interventi, alla progettazione attuativa, fino alla realizzazione dei singoli lotti. Nasce così, passo dopo passo, un nuovo quartiere urbano che rafforza Bressanone senza stravolgerne l'equilibrio.

Maria Blasbichler

Vertreterin der
Vereinsgemein-
schaft Milland
Rappresentante
della Comunità
delle
associazioni
di Millan

Ich danke herzlich für die Möglichkeit zur Teilnahme am kooperativen Planungsprozess. Die gewonnenen Einblicke waren sehr wertvoll, und die Beiträge der verschiedenen Expert:innen haben das Verfahren überzeugend bereichert. Besonders wichtig war die Möglichkeit, Anliegen und Anmerkungen einzubringen. Dies wurde sehr gut umgesetzt. Das Projekt ist in seiner Art einzigartig. Für die weitere Umsetzung wünsche ich viel Erfolg und gutes Gelingen.

Ringrazio sinceramente per l'opportunità di partecipare al processo cooperativo di pianificazione. Le esperienze e gli spunti acquisiti sono stati di grande valore e i contributi dei diversi esperti hanno arricchito in modo significativo il percorso. Di particolare importanza è stata la possibilità di esprimere esigenze e osservazioni: un aspetto gestito in maniera eccellente. Questo progetto è unico nel suo genere e rappresenta un modello virtuoso di collaborazione. Per la sua ulteriore realizzazione auguro buon lavoro e il massimo successo.

LERNEN AUS DEM PROZESS

Die Arbeit am Areal Schenoni hat gezeigt, dass Stadtplanung heute mehr ist als das Zeichnen von Plänen. Sie ist ein soziales und kommunikatives Projekt, bei dem viele Stimmen gehört werden müssen. Dazu gehören Fachexperten, Politiker, Verwalter, Anrainer und weitere Stakeholder aller Altersklassen.

In einer Zeit, in der viele Städte vor ähnlichen Herausforderungen stehen wie leistbarer Wohnraum, ökologische Verantwortung und ein sorgsamer Umgang mit Boden, kann Brixen mit diesem Verfahren ein Beispiel geben: nicht als fertiges Modell, sondern als Haltung, nämlich Planen als gemeinsames Gestalten.

IMPARARE DAL PROCESSO

Il lavoro sull'area Schenoni ha dimostrato che oggi la pianificazione urbana va ben oltre il disegno di spazi e volumi. È un processo sociale e culturale, che vive di dialogo e di ascolto: dagli esperti, ai politici, agli amministratori, residenti e stakeholder di tutte le età. Proprio in un'epoca in cui molte città affrontano sfide simili – abitazioni accessibili, responsabilità ecologica, uso attento e parsimonioso del suolo – Bressanone può diventare un esempio grazie a questo percorso. Non come modello chiuso, ma come atteggiamento: pianificare come atto di costruzione condivisa.

Sabine Mahlknecht

Politische
Vertreterin im
Gemeinderat
(Team K)
Rappresentante
politica in
Consiglio
comunale
(Team K)

Ein weitläufiges Areal in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Grund auf neu konzipieren zu können, ist ein echter Glücksfall für unsere Gemeinde. Dass hierfür das Format eines kooperativen Planungsprozesses gewählt wurde, sehe ich als große Chance: Der niederschwellige Austausch mit Expert:innen machte verschiedene Perspektiven sichtbar. Die Gestaltung des Areals kann besser an konkrete Bedürfnisse angepasst werden. Als sehr positiv habe ich empfunden, dass Debatten abseits von Parteipolitik geführt wurden und die Planungsteams viel Spielraum hatten.

Ripensare da zero un'area così estesa e così vicina al centro cittadino è una vera opportunità per la nostra comunità. La scelta di adottare un processo cooperativo di pianificazione rappresenta, a mio avviso, un grande valore aggiunto: il confronto diretto e accessibile con gli esperti ha permesso di far emergere prospettive diverse e di adeguare le proposte a bisogni concreti. Ho apprezzato molto il fatto che il dibattito si sia svolto al di fuori delle logiche partitiche, lasciando ai gruppi di progettazione ampio margine d'azione. Un approccio che considero lungimirante e costruttivo.

DER BLICK NACH VORN

Mit Abschluss des kooperativen Planungsprozesses liegt nun ein tragfähiges Leitbild vor. Es zeigt, wie das Schenoni-Areal zu einem neuen Stück Stadt werden kann: mit differenzierten Freiräumen, lebendigen Erdgeschossen, sozialer Durchmischung und einem starken Bezug zur Geschichte des Ortes.

Die nächsten Schritte konzentrieren sich auf die Umsetzung dieses Leitbilds: auf die planerische Präzisierung, die Abstimmung mit Eigentümer:innen und Behörden und schließlich auf die schrittweise Realisierung der Baufelder.

Doch wichtiger als jeder Terminplan ist die Haltung, die dieser Prozess hervorgebracht hat: dass gute Stadtplanung nur gemeinsam gelingt und zwar mit Fachverstand, Offenheit und mit dem Mut, über den Tellerrand zu schauen.

UNO SGUARDO RIVOLTO AL FUTURO

Con la conclusione del processo di pianificazione cooperativa è ora disponibile un quadro di riferimento solido. Esso illustra come l'area Schenoni possa trasformarsi in una nuova parte di città, caratterizzata da spazi aperti differenziati, piani terra vitali, un mix sociale equilibrato e un forte legame con la storia del luogo. I prossimi passi saranno dedicati all'attuazione concreta di questo quadro: l'ulteriore affinamento progettuale, il coordinamento con i proprietari e le autorità competenti e, infine, la realizzazione progressiva dei singoli ambiti di intervento edilizio.

Ma più di qualsiasi cronoprogramma conta l'atteggiamento che questo processo ha generato: la consapevolezza che una buona pianificazione urbana è possibile solo insieme – con competenza tecnica, apertura e il coraggio di guardare oltre il proprio orizzonte.

Luigi Minesso

Obmann der
italienischen
Senioren-
vereinigung
Milland

Presidente
del club
degli anziani
di Millan

Der kooperative Planungsprozess für das Schenoni-Areal war eine positive Erfahrung: Die Workshops haben gezeigt, wie die Zusammenarbeit zwischen Bürger:innen, Fachleuten und Institutionen konkrete und nützliche Ideen hervorbringt. Als Vertreter der Senioren von Milland konnte ich die historische Erinnerung und die gelebte Erfahrung einbringen, damit zukünftige Entscheidungen nicht nur die aktuellen Bedürfnisse berücksichtigen, sondern auch die Wurzeln und Traditionen, die unsere Gemeinschaft prägen.

Il processo cooperativo di pianificazione dell'area Schenoni si è rivelato un'esperienza positiva: i workshop hanno dimostrato come la collaborazione tra cittadini, esperti e istituzioni possa generare idee utili e concrete. Come rappresentante degli anziani di Millan ho potuto portare la memoria storica e l'esperienza vissuta, affinché le future decisioni tengano conto non solo delle esigenze attuali, ma anche delle radici e delle tradizioni che caratterizzano la nostra comunità.

Als Fachexpertin im kooperativen Planungsverfahren für das Areal der ehemaligen Schenoni-Kaserne in Brixen möchte ich der Gemeinde Brixen – insbesondere der politischen Vertretung und dem Bauamt – höchste Anerkennung für ihre planerische Weitsicht aussprechen. Mit der Entscheidung, erstmals in Italien einen kooperativen, dialogorientierten Wettbewerbsprozess zu initiieren, der sowohl Fachwissen als auch die Perspektiven der Bürger:innenschaft einbindet, wurde ein innovativer Maßstab für partizipative Stadtentwicklung gesetzt. Die Auswahl der drei Planungsteams spiegelt ein tiefes Verständnis für die Mehrdimensionalität der Aufgabe wider: Die Verbindung von lokalem Wissen, raumplanerischer und landschaftsarchitektonischer Expertise sowie Erfahrung in der Entwicklung zukunftsfähiger Wohnquartiere bildete die Grundlage für einen produktiven, interdisziplinären Dialog. Besonders bemerkenswert ist die Entscheidung der Teams, den Prozess als kollektiven Entwicklungsraum zu begreifen, als Zusammenarbeit auf Augenhöhe anstelle klassischer Konkurrenz. Diese kooperative Haltung ermöglichte eine Bündelung von Kompetenzen und die Entstehung prägnanter, mutiger und zukunftsweisender Entwurfsstrategien. Die Konzepte greifen zentrale Themen zeitgenössischer Quartiersentwicklung auf: eine Kultur des Experimentierens und temporärer Pioniernutzungen, ein holistisches Verständnis von Nachhaltigkeit in ökologischer, sozialer und ökonomischer Dimension, der respektvolle Umgang mit dem Bestand (Baum und Baubestand), die Aktivierung der Zwischenräume als gemeinschaftsstiftende Orte sowie eine vielfältige Typologie des Wohnens. Die vorgeschlagenen Lösungen für ein weitgehend autofreies Quartier und eine intelligente Organisation des ruhenden Verkehrs zeigen beispielhaft, wie Brixen als Stadt räumlich und gesellschaftlich weitergedacht werden kann. Ich wünsche der Verwaltung, der Politik und den beteiligten Planungsteams weiterhin Mut, Vision und Entschlossenheit für den nun beginnenden Umsetzungsprozess.

In qualità di esperta nel procedimento di pianificazione cooperativa per l'area dell'ex caserma Schenoni a Bressanone, desidero esprimere al Comune di Bressanone – in particolare alla rappresentanza politica e all'ufficio edilizia – il massimo riconoscimento per la sua lungimiranza pianificatoria. Con la decisione di avviare, per la prima volta in Italia, un processo concorsuale cooperativo e orientato al dialogo, che integra sia le competenze specialistiche sia le prospettive della cittadinanza, è stato fissato un parametro innovativo per uno sviluppo urbano partecipato. La scelta dei tre team di progettazione rispecchia una profonda comprensione della natura multidimensionale del compito: la combinazione di conoscenza locale, competenza in pianificazione territoriale e paesaggistica nonché di esperienza nello sviluppo di quartieri residenziali orientati al futuro ha costituito la base per un dialogo interdisciplinare produttivo. Particolarmente degna di nota è la decisione dei team di interpretare il processo come uno spazio di sviluppo collettivo – come collaborazione alla pari al posto della classica competizione. Questo atteggiamento cooperativo ha reso possibile mettere a sistema le competenze e ha portato alla nascita di strategie progettuali incisive, coraggiose e orientate al futuro. I concept affrontano temi centrali dello sviluppo contemporaneo dei quartieri: una cultura della sperimentazione e degli usi pionieristici temporanei, una comprensione olistica della sostenibilità nelle dimensioni ecologica, sociale ed economica, un approccio rispettoso al patrimonio esistente (alberi ed edifici), l'attivazione degli spazi intermedi come luoghi generativi di comunità, nonché una tipologia dell'abitare diversificata. Le soluzioni proposte per un quartiere in gran parte privo di auto e per un'organizzazione intelligente della sosta mostrano in modo esemplare come Bressanone possa essere ripensata nello spazio e nella società. Auguro all'amministrazione, alla politica e ai team di progettazione coinvolti di conservare coraggio, visione e determinazione per il processo di attuazione che ora ha inizio.

FAZIT

Der Planungsprozess Schenoni hat nicht nur ein neues städtebauliches Konzept hervorgebracht, sondern auch eine neue Kultur des Planens. Er zeigt, dass Brixen bereit ist, Qualität vor Geschwindigkeit zu stellen, unterschiedliche Interessen auszubalancieren und Stadtentwicklung als gemeinsame Aufgabe zu begreifen.

Wenn das neue Quartier eines Tages steht, werden sich viele Menschen darin wiederfinden, weil sie Teil seines Werdens waren. Und vielleicht ist genau das der größte Erfolg dieses kooperativen Verfahrens: nicht nur ein gutes Ergebnis, sondern ein gutes Miteinander.

CONCLUSIONE

Il processo di pianificazione Schenoni non ha prodotto solo un nuovo concept urbanistico, ma anche una nuova cultura del pianificare. Dimostra che a Bressanone si è pronti ad anteporre la qualità alla velocità, a bilanciare interessi diversi e a considerare lo sviluppo urbano come un compito condiviso.

Quando un giorno il nuovo quartiere sarà realizzato, molte persone vi si riconosceranno – perché sono state parte del suo divenire.

Forse proprio questo è il successo più grande del percorso intrapreso: la cooperazione oltre all'ottimo risultato raggiunto.



Streiflichter zum kooperativen Prozess

Punti salienti del processo cooperativo

Im Zuge des Verfahrens wurde sowohl in den einzelnen Workshops als auch im Marktplatz das Thema der Quartiersentwicklung umfassend behandelt und analysiert. Nachfolgende Aufstellung listet die wesentlichen Leitfragen und wichtigsten Argumente auf, die von den Planer:innen mit der Lenkungsgruppe, der erweiterten Steuerungsgruppe, den Expert:innen und der beteiligten Bevölkerung diskutiert wurden.

Durante il procedimento, la questione dello sviluppo del quartiere è stata trattata e analizzata in modo approfondito sia nei singoli workshop sia nel "marketplace". L'elenco che segue riporta le principali domande guida e gli argomenti più importanti, discussi dai/ dalle progettisti/e con il gruppo di indirizzo, il gruppo di coordinamento allargato, gli/le esperti/e e la popolazione coinvolta.

WELCHE CHANCEN BIETET DAS SCHENONI-AREAL FÜR BRIXEN?

Das Areal als Experimentierfeld verstehen: Kreativität, Offenheit für neue Ideen, Raum für Experimente

Neue Mitte für Milland entwickeln – mit innovativer Architektur, Kultur- und Begegnungsräumen

Vielfalt sichern: Sportmöglichkeiten, Raum für junge Menschen, interkultureller Treffpunkt, Gemeinschaftsgarten

Stadt und Grün verbinden: Grünräume durchziehen lassen, öffentliche Durchwegungen, Fuß- und Radwege stärken

Leistbares Wohnen mit sozialer Durchmischung als Grundpfeiler

Lokale Wirtschaft und Initiativen fördern

QUALI OPPORTUNITÀ OFFRE L'AREA SCHENONI A BRESSANONE?

Considerare l'area come un campo di sperimentazione: creatività, apertura alle nuove idee, spazio per gli esperimenti

Sviluppare un nuovo centro per Millan – con un'architettura innovativa, spazi culturali e di incontro

Garantire la diversità: strutture sportive, spazi per i giovani, punto d'incontro interculturale, orto comunitario

Collegare città e verde: creare spazi verdi, rafforzare i passaggi pubblici, i percorsi pedonali e le piste ciclabili

Alloggi a prezzi accessibili con la mescolanza sociale come pilastro fondamentale

Promuovere l'economia e le iniziative locali

WIE WOHNEN WIR MORGEN?

- Leistbares Wohnen sichern – Mieten stabil halten
- Vielfalt an Wohnformen: Clusterwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Co-Living, Wohngemeinschaften
- Kombination von Wohnen/Arbeiten fördern
- Fokus auf soziales Wohnen und Mischung unterschiedlicher Typologien
- Ökologische Baustoffe und Barrierefreiheit umsetzen
- Familien- und Seniorenwohnungen, Räume für junge Menschen gleichermaßen berücksichtigen
- Grünräume und gemeinschaftliche Freiräume ins Wohnen integrieren

COME ABITEREMO DOMANI?

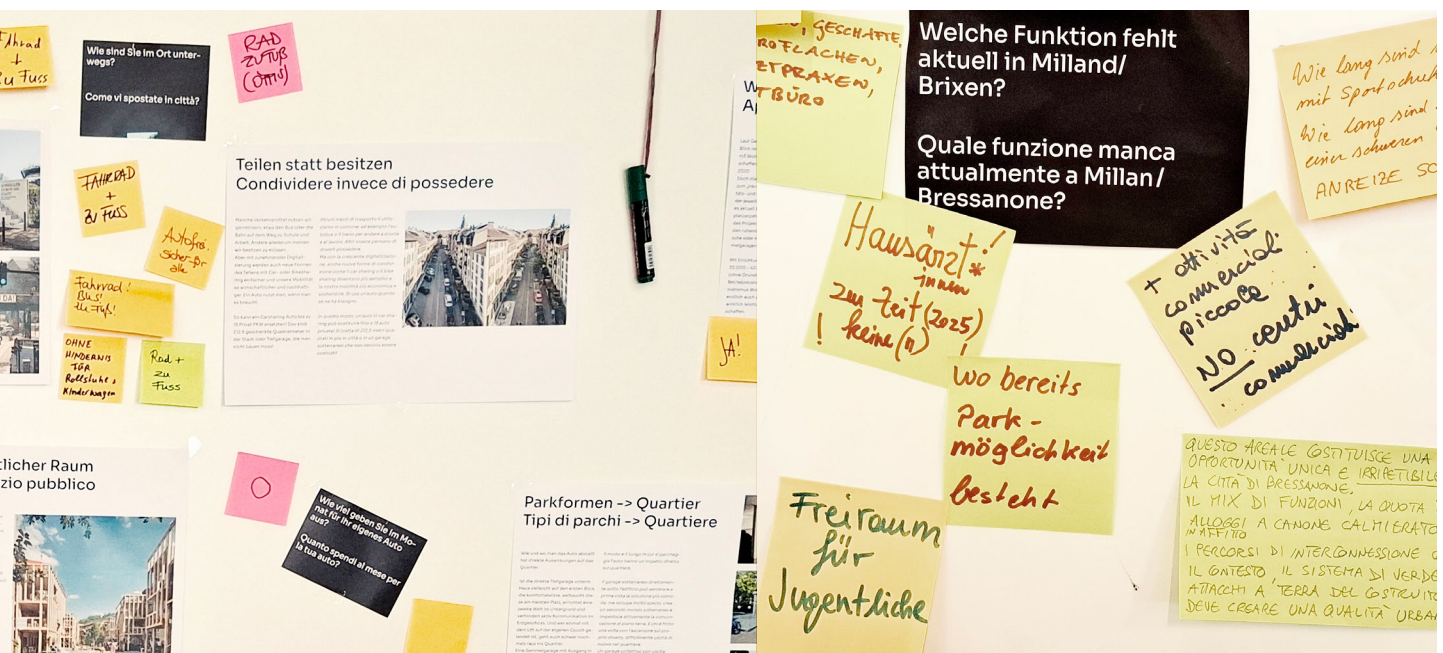
- | Garantire alloggi a prezzi accessibili - mantenere stabili gli affitti
- | Diversità delle forme abitative: appartamenti a grappolo, alloggi multigenerazionali, co-living, comunità abitative
- | Promuovere la combinazione di abitazione/lavoro
- | Concentrarsi sull'edilizia sociale e sulla combinazione di diverse tipologie
- | Utilizzare materiali da costruzione ecologici e garantire l'accessibilità
- | Considerare allo stesso modo gli alloggi per famiglie e anziani e gli spazi per i giovani
- | Integrare spazi verdi e spazi comuni negli alloggi

WAS BEWEGT UNS MORGEN?

- Mobilitätswende: weniger Autos, mehr Car-Sharing, Fahrradabstellplätze, Lastenräder
- Spielstraßen, Fußgängerzonen, Shortcuts schaffen
- Parkraum reduzieren, mehr Platz für Menschen und Aufenthalt
- ÖPNV stärken und Sharing als Selbstverständlichkeit verankern
- Sehr viel Begrünung ins Quartier integrieren

COSA CI MUOVERÀ DOMANI?

- Trasformazione della mobilità: meno auto, più car sharing, parcheggi per biciclette, biciclette da carico
- Strade pedonali, zone pedonali, creazione di scorciatoie
- Riduzione dei parcheggi, più spazio per le persone e per la sosta
- Rafforzamento del trasporto pubblico locale e consolidamento della condivisione come pratica ovvia
- Integrazione di molto verde nel quartiere



Hier entsteht etwas, das für die Stadt Brixen eine außergewöhnliche Chance darstellt – nicht nur für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die Stadtentwicklung insgesamt. Die umfangreiche Analyse der Themenfelder – von Stadtstruktur über Mobilität bis Nachhaltigkeit – bildet eine solide Grundlage. Als Maklerin sehe ich darin einen der größten Stärken dieses Verfahrens: Es schafft ein gemeinsames Verständnis der Herausforderungen, denen wir uns als Stadt gegenübersehen. Das Besondere an diesem Verfahren ist für mich jedoch nicht allein die inhaltliche Tiefe, sondern die Haltung, mit der gearbeitet wird. Der Werkstattcharakter hat dem Workshop eine Atmosphäre gegeben, wie ich sie sonst eher aus kreativen Entwicklungsprozessen kenne als aus städtebaulichen Workshops.

Besonders spannend war die Diskussion über das ehemalige Kommandogebäude. Aus meiner Sicht ist die historische Substanz von enormem Wert: Sie verleiht Orten Identität, schafft eine unverwechselbare Atmosphäre und kann ein Alleinstellungsmerkmal für ein ganzes Quartier sein: ein Ort mit Geschichte, der Menschen berührt – etwas, das kein Neubau ersetzen kann. Als Maklerin sehe ich im Schenoni-Areal die große Chance, ein Quartier zu schaffen, das sich deutlich von bisherigen Angeboten unterscheidet. Die Möglichkeit, verschiedene Wohnmodelle – Eigentum, Miete, gefördertes Wohnen – zu verbinden, schafft soziale Durchmischung und macht das Gebiet für sehr unterschiedliche Personengruppen attraktiv.

Die Fähigkeit, Stadtplanung mit sozialen, ökologischen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verbinden, ist nicht selbstverständlich. Es erfordert Mut, Offenheit und einen politischen Willen, der über kurzfristige Entscheidungen hinausdenkt. Als Maklerin sehe ich ein Stück Zukunft für Brixen: ein lebendiges, vielfältiges, qualitätsvolles Quartier, das zeigt, was möglich ist, wenn Expertise, Marktkennntnis, städtebauliche Visionen und gesellschaftliche Bedürfnisse in einem echten Dialog miteinander verbunden werden.

Qui sta nascendo qualcosa che rappresenta per la città di Bressanone un'opportunità straordinaria – non solo per le future abitanti e i futuri abitanti, ma anche per lo sviluppo urbano nel suo insieme. L'analisi approfondita dei diversi ambiti tematici – dalla struttura della città alla mobilità, fino alla sostenibilità – costituisce una base solida. Come agente immobiliare, vedo in ciò uno dei maggiori punti di forza di questa procedura: crea una comprensione condivisa delle sfide che, come città, dobbiamo affrontare. Ciò che rende questo percorso speciale, per me, non è soltanto la profondità dei contenuti, ma anche l'atteggiamento con cui si lavora. Il carattere "laboratoriale" ha dato al workshop un'atmosfera che associo più spesso ai processi creativi di sviluppo che ai consueti incontri di pianificazione urbanistica.

Particolarmente stimolante è stata la discussione sull'ex edificio del Comando. Dal mio punto di vista, la sostanza storica ha un valore enorme: conferisce identità ai luoghi, crea un'atmosfera inconfondibile e può diventare un vero elemento distintivo per un intero quartiere – un luogo con una storia che tocca le persone. Qualcosa che nessuna nuova costruzione può sostituire. Nell'area Schenoni vedo una grande opportunità: creare un quartiere capace di distinguersi nettamente dalle proposte attuali. La possibilità di integrare diversi modelli abitativi – proprietà, affitto ed edilizia agevolata – favorisce la mescolanza sociale e rende l'area interessante per persone molto diverse tra loro.

La capacità di unire la pianificazione urbana con aspetti sociali, ecologici e di mercato non è scontata. Richiede coraggio, apertura e una volontà politica che vada oltre le decisioni di breve periodo. Come agente immobiliare, intravedo qui un pezzo di futuro per Bressanone: un quartiere vivo, vario e di qualità, che mostra cosa è possibile quando competenze, conoscenza del mercato, visioni urbanistiche e bisogni della società vengono messi in dialogo reale tra loro.

ERDGESCHOSS- NUTZUNGEN

- Erdgeschoss als öffentliche und belebte Zone konzipieren
- Vielfalt an Nutzung: Kleingewerbe, Co-Working, Werkstätten, Quartiersräume, Community Kitchen
- Kinderbetreuung, Quartierstreff, Gastronomie im Erdgeschoss verankern
- Räume offen und transparent gestalten, Eingänge klar sichtbar
- Nutzungen auch abends ermöglichen
- Markthalle / temporäre Märkte und kulturelle Nutzungen denkbar

WELCHEN FREIRAUM BRAUCHT UNSER QUARTIER?

- Vielfältige Freiraumangebote: Obstbäume, Urban Gardening, Sportflächen, Treffpunkte im Freien
- Grünflächen für Kinder, Vögel, etc. Wasserspielflächen und Wasserflächen
- Grüne Durchwegungen und gute Anbindung an die Au
- Freiflächen für Kultur einplanen (Open-Air-Nutzungen)
- Begrünung der Gebäude (Fassaden, Dächer)
- Öffentliche Parks und wiesenartige Flächen statt Asphalt

HEUTIGE (ZWISCHEN-)NUTZUNGEN UND ZUKÜNFTIGE IDEEN

- Bestehende Nutzungen (Pfadfinderheim, Rotes Kreuz, Hospizdienst, Recyclinghof) prüfen und teilweise integrieren oder transformieren
- Räume für Sozialgenossenschaften, Ateliers, Kinderhort, Kreativräume, Proberäume
- Kulturelle und temporäre Nutzungen ermöglichen: Pop-Up-Bars, Freiluftkino, Festivals, Testlab, FabLab
- Möglichkeit für ein erweitertes Recyclinghof-Konzept (REX)
- Grünraum auch hier kontinuierlich einplanen

UTILIZZO DEL PIANO TERRA

- Progettare il piano terra come zona pubblica e vivace
- Varietà di utilizzi: piccole imprese, co-working, laboratori, spazi di quartiere, cucina comunitaria
- Assistenza all'infanzia, punto di incontro di quartiere, ristorazione al piano terra
- Progettare spazi aperti e trasparenti, ingressi chiaramente visibili
- Consentire l'utilizzo anche di sera
- Mercato coperto / mercati temporanei e utilizzi culturali ipotizzabili

DI QUANTO SPAZIO LIBERO HA BISOGNO IL NOSTRO QUARTIERE?

- Ampia offerta di spazi liberi: alberi da frutto, giardinaggio urbano, campi sportivi, luoghi di incontro all'aperto
- Aree verdi per bambini, uccelli, ecc. parchi giochi acquatici e specchi d'acqua
- Passaggi verdi e buon collegamento con la zona fluviale
- Prevedere spazi liberi per la cultura (utilizzi all'aperto)
- Inverdimento degli edifici (facciate, tetti)
- Parchi pubblici e aree erbose al posto dell'asfalto

USI (INTERMEDI) ATTUALI E IDEE FUTURE

- Verificare gli usi esistenti (sede scout, Croce Rossa, servizio di assistenza ospedaliera, centro di riciclaggio) e integrarli o trasformarli parzialmente
- Spazi per cooperative sociali, asili nido, spazi creativi, atelier, sale prove
- Consentire usi culturali e temporanei: cinema all'aperto, bar pop-up, festival, test lab, fab lab
- Possibilità di un concetto ampliato di centro di riciclaggio (REX)
- Pianificare anche qui uno spazio verde continuo



VARIANTEN / STÄDTEBAU

- | Maßstäblichkeit wahren: keine Überhöhung, keine Überdichte, kleinere Parzellen
- | Durchlässigkeit und Vernetzung stärken – Wege, Verbindungen, öffentliche Freiflächen
- | Grünflächen ausweiten, gemeinschaftliche Höfe, öffentliche Nutzbarkeit sichern
- | Spiel- und Freizeitangebote (Kinderspielplatz, Schule, Kindergarten)
- | Kulturelle Nutzungen von Beginn an in die Struktur integrieren
- | Schattenwurf beachten, angenehme Mikroklimata schaffen

IDEEN FÜR DAS SCHENONI-QUARTIER

- | Sozialen Anspruch ernst nehmen: keine Luxuswohnungen, keine Gated Community, keine reine Investoren-Logik
- | Durchmischung und Diversität sichern – in Bevölkerung, Nutzungen, Wohnformen
- | Nachhaltigkeit ehrlich umsetzen, kein Greenwashing
- | Öffentlichkeit sichern: Areal offen halten, keine Privatisierung
- | Gemeinwohlorientierung: Flächen fair nutzen, Architekturqualität hochhalten
- | Transparenter Prozess fortführen, Nachbarschaft stärken, Kultur und Soziales fördern

VARIANTI / URBANISTICA

- | Mantenere le proporzioni: nessuna esagerazione, nessuna sovraffollamento, parcelle più piccole
- | Rafforzare la permeabilità e l'interconnessione – strade, collegamenti, spazi pubblici all'aperto
- | Ampliare le aree verdi, cortili comuni, garantire l'usabilità pubblica
- | Offerte di gioco e tempo libero (parco giochi, scuola, asilo)
- | Integrare fin dall'inizio gli usi culturali nella struttura
- | Prestare attenzione all'ombra proiettata, creare microclimi piacevoli

IDEE PER IL QUARTIERE SCHENONI

- | Prendere sul serio le esigenze sociali: niente appartamenti di lusso, niente comunità recintate, niente logica puramente speculativa
- | Garantire la mescolanza e la diversità nella popolazione, negli utilizzi e nelle forme abitative
- | Attuare la sostenibilità in modo onesto, niente greenwashing
- | Garantire la dimensione pubblica: mantenere l'area aperta, niente privatizzazioni
- | Orientamento al bene comune: utilizzare gli spazi in modo equo, mantenere alta la qualità architettonica
- | Proseguire con un processo trasparente, rafforzare il vicinato, promuovere la cultura e le attività sociali

Erkenntnisse

Bürger:innen-Beteiligung

CHANCEN Das Schenoni-Areal soll zu einer experimentellen Mitte für Milland werden – kreativ, vielfältig, durchmischt und grün.

HEUTIGE NUTZUNGEN Die bestehenden Strukturen sind eine Chance für soziale, kreative und kulturelle Transformation mit Grün- und Recyclingimpulsen.

STÄDTEBAU Gefragt ist ein maßstäblicher, durchlässiger und grüner Städtebau mit gemeinschaftlichen Höfen und Bildungs- sowie Kulturangeboten.

ERDGESCHOSS Das Erdgeschoss muss öffentlich, transparent und dauerhaft belebt sein – von Werkstätten bis Kultur.

WOHNEN MORGEN Wohnen bedeutet leistbar, ökologisch, durchmischt und flexibel – für alle Generationen und Lebensformen.

MOBILITÄT Die Mobilität der Zukunft heißt weniger Autos, mehr Sharing, Rad- und Fußverkehr, mehr Raum für Menschen.

FREIRÄUME Freiräume sind das grüne Rückgrat des Quartiers – vielfältig, nutzbar, offen und mit der Au verbunden.

KRITISCHE HINWEISE Das Projekt muss Gemeinwohl, soziale Mischung und echte Nachhaltigkeit garantieren – ohne Luxus, Greenwashing oder Abschottung.

Risultati

Partecipazione dei cittadini

OPPORTUNITÀ L'area Schenoni deve diventare un centro sperimentale per Millan: creativo, diversificato, eterogeneo e verde.

USI ATTUALI Le strutture esistenti rappresentano un'opportunità per una trasformazione sociale, creativa e culturale con impulsi verdi e di riciclaggio.

URBANISTICA È richiesta un'urbanistica su misura, permeabile e verde, con cortili comuni e offerte formative e culturali.

PIANO TERRA Il piano terra deve essere pubblico, trasparente e animato in modo permanente, dai laboratori alla cultura.

ABITARE DOMANI Abitare significa accessibile, ecologico, eterogeneo e flessibile, per tutte le generazioni e tutti gli stili di vita.

MOBILITÀ La mobilità del futuro significa meno auto, più condivisione, traffico ciclistico e pedonale, più spazio per le persone.

SPAZI LIBERI Gli spazi liberi sono la spina dorsale verde del quartiere: versatili, utilizzabili, aperti e collegati al parco.

NOTE CRITICHE Il progetto deve garantire il bene comune, la mescolanza sociale e una reale sostenibilità, senza lusso, greenwashing o isolamento.

Gemeinsames Planen führt, wenn man bereit ist, sich einzubringen, manchmal dazu, mutiger zu werden. Wenn wir uns von taktischen Überlegungen befreien, in die wir oft verfallen, sobald wir uns im Wettbewerb mit anderen befinden, und wenn wir während des Entwurfsprozesses die Reaktionen von Bürger:innen, Verwaltung, Politik und Fachleuten unmittelbar beobachten können, dann treffen wir Entscheidungen, für die uns allein manchmal der Mut fehlen würde. Dazu gehört zum Beispiel der befreiende Schritt, die Autos zu entfernen und sie aus dem Untergrund in ein neues Gebäude zu verlegen, dessen Art erst entwickelt werden muss. Ebenso gehört dazu das Wagnis, eine hohe bauliche Dichte vorzuschlagen, um in einem Umfeld städtisches Leben zu ermöglichen, das bisher nur Straßen, schmale Gehwege, einzelne Häuser und private Gärten kennt. Das Ergebnis dieses Prozesses ist nicht zum Opfer von Vermittlungen und Kompromissen geworden, wie es leicht hätte geschehen können. Im Gegenteil ist eine städtebauliche Vision entstanden, in der die unterschiedlichen Sensibilitäten der Planenden erkennbar bleiben und gemeinsam zu einem starken und überzeugenden Gesamtentwurf beitragen.

In der ungeordneten Bebauung des Brixner Stadtteils jenseits des Eisacks, der sich ohne klares Konzept verdichtet hat und dessen Netze kaum miteinander verbunden sind, fast wie ein Knäuel abgerissener Fäden, versucht das neue Quartier einige dieser Linien wieder zu verknüpfen. Aus der Vergangenheit wählen die Planenden zwei prägende Elemente aus, die bewahrt werden sollen: einen riesigen Baum im Norden und das größte Gebäude der ehemaligen Kaserne im Süden. Diese beiden mächtigen Präsenzpunkte waren immer vorhanden, blieben aber weitgehend unbeachtet, weil allein der niedrige Kasernenzaun genügte, um sie aus unserem Alltag auszuschließen.

Diese beiden nun sichtbaren Gestalten erhalten die Aufgabe, die bisherige Grenze aufzulösen und die Umgebung in ein neues räumliches Gefüge einzubinden. Zwischen diesen beiden Toren entfaltet sich das neue Quartier wie eine Brücke zwischen Köstlan und Milland. Freiflächen und Bebauungen ordnen sich so an, dass sie eine räumliche Erzählung bilden, deren eigener Rhythmus eine kleine Gruppe von Orten definiert. Dennoch entsteht hier kein Spiel abstrakter Volumen. Die Planenden wählen für jeden dieser Orte eigene Wohnformen, die unterschiedliche Lebensweisen ermöglichen und so im Kleinen die Vielfalt eines städtischen Gefüges nachbilden.

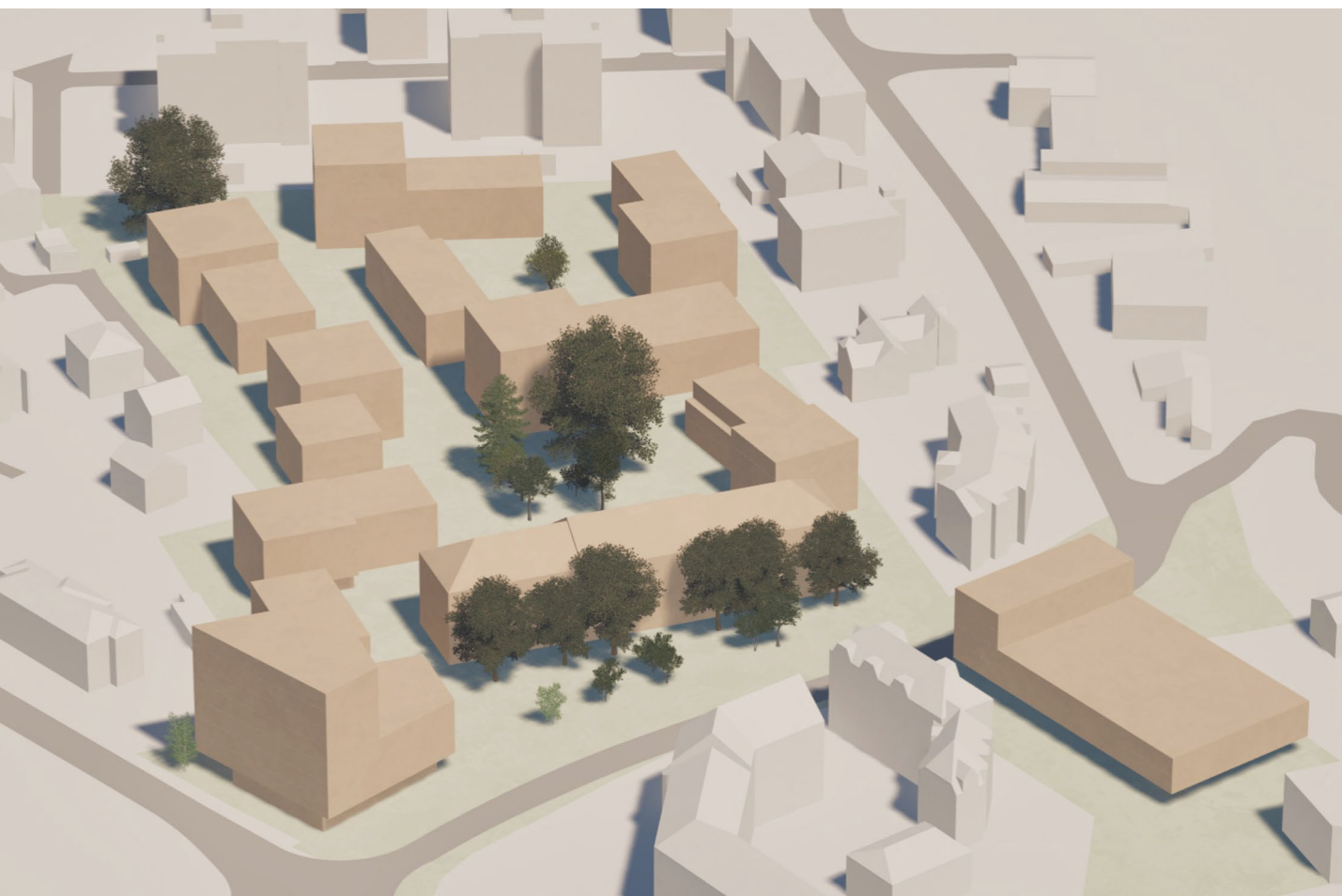
Nun bleibt nur noch, mit dem Bau zu starten. Ich würde oben beginnen, bei der Hofanlage des Baumes.

Progettare insieme, se si è disposti a mettersi in gioco, spinge talvolta ad osare di più. Liberi dai tatticismi in cui spesso cadiamo dovendo competere con altri, potendo inoltre misurare mentre si crea la reazione di cittadini, amministratori, politici ed esperti si possono affrontare scelte che forse da soli non si avrebbe sempre il coraggio di percorrere fino in fondo. Ad esempio quella, liberatoria, di eliminare le macchine e spostarle dal sottosuolo in un nuovo edificio - la cui tipologia è tutta da inventare - oppure il rischio di osare una densità edilizia alta per creare urbanità in un contesto che conosce solo strade, stretti marciapiedi, case isolate e giardini privati. Il frutto di questo processo non è stato cioè vittima di mediazioni e compromessi, come poteva anche essere, ma al contrario una proposta di città in cui le diverse sensibilità dei progettisti mi sembra di poterle ancora leggere in controluce ma tutte concorrono a rendere credibile e forte il progetto finale.

Nella confusa edificazione "dell'Oltreerienza" brissinese, saturato senza disegno, con reti che non si parlano, una specie di gomito di fili interrotti, il nuovo quartiere cerca di connetterne alcuni. Dal passato i progettisti scelgono due testimoni da preservare: un albero gigantesco a nord e l'edificio più grande della caserma a sud. Due presenze ingombranti che ci sono ovviamente sempre state, ma che passavano inosservate perché, per quanto basso, il recinto della caserma bastava ad escluderle dalla nostra quotidianità. A queste due figure finalmente "scoperte" è assegnato il compito di scardinare il confine costringendo ciò che gli sta attorno a far parte di un nuovo disegno. Tra queste due porte si dipana il nuovo quartiere come un ponte tra Castellano e Millan. Vuoti e pieni si dispongono a formare un racconto spaziale con un proprio ritmo capace di definire una piccola costellazione di luoghi. Non è però un gioco di volumi astratti; per ogni luogo i progettisti scelgono tipologie residenziali differenti che corrisponderanno ad altrettante forme e modi di vita ricreando così in miniatura la pluralità di un meccanismo urbano. Non rimane che iniziare a costruirlo: io comincerei da sopra, dalla corte dell'albero!

Das Ergebnis: das Leitbild

Il risultato: la visione-guida



Mit Abschluss des kooperativen Planungsprozesses haben die drei beteiligten Planungsteams feld72 architekten, LIA Collective und das Team um Arch. Stefano Peluso gemeinsam ein Positionspapier und umfassende plangrafische Unterlagen ausgearbeitet, die – gleichsam als Destillat sämtlicher Untersuchungen, Reflexionen, Diskussionen und Arbeitspapiere – das Ergebnis des Verfahrens als Leitbild für dieses neue Stück Stadt zusammenfassen.

Dieses Leitbild bildet eine belastbare Grundlage für alle weiteren Planungsschritte, wie die Ausarbeitung des Durchführungsplanes und die weitere Entwicklung der einzelnen Baulose. Das von den Teams ausgearbeitete „Positionspapier – 10 Erkenntnisse für ein umfassend nachhaltiges Wohnquartier“ wird vollinhaltlich wiedergegeben, die plangrafischen Darstellungen auszugsweise.

Con la conclusione del processo di pianificazione cooperativa, i tre team coinvolti – feld72 architekten, LIA Collective e il team guidato dall’arch. Stefano Peluso – hanno elaborato congiuntamente un documento di posizione e un’ampia documentazione grafica di piano che, come distillato di tutte le analisi, riflessioni, discussioni e documenti di lavoro, riassume l’esito della procedura sotto forma di linee-guida per questo nuovo quartiere cittadino.

Queste linee-guida costituiscono una base solida per tutti i successivi passaggi di pianificazione, come la redazione del piano attuativo e l’ulteriore sviluppo dei singoli lotti di intervento. Il documento redatto dai team, intitolato “Documento di posizione – 10 indicazioni per un quartiere residenziale pienamente sostenibile”, viene riportato integralmente, mentre le rappresentazioni grafiche sono presentate in forma estratta.

VISION

Das zukünftige Schenoni-Quartier positioniert sich als hochwertiger und nachhaltiger Wohn- und Lebensraum, wo alle Nutzer:innen, die Nachbarschaft, die erweiterte Nachbarschaft sowie Besucher:innen sich wohlfühlen.

Der Weg zu diesem Ziel trägt den Anforderungen der Zeit Rechnung und stellt die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit aller planerischen Maßnahmen und vorgeschlagenen Schritte in den Vordergrund. Die Voraussetzungen dafür sind gut. Dennoch sieht sich die örtliche Gemeinschaft im Sinne eines lebendigen und zukunftsfähigen Ortsgefüges mit gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen konfrontiert. Die Gemeinde verfügt über eine ideale Ausgangslage, zumal Mittel vorhanden sind, um einen umfassenden Entwicklungsschritt im Rahmen des Durchführungsplanes zu starten, der die nächsten Jahre prägen und die Voraussetzungen für eine resiliente Ortsgestaltung stärken wird.

VISIONE

Il futuro quartiere Schenoni si configurerà come spazio abitativo sostenibile di alta qualità urbana, dove i nuovi abitanti, i fruitori dai quartieri limitrofi ed i visitatori potranno sentirsi a proprio agio.

Il percorso verso questo obiettivo risponde alle esigenze del nostro tempo e pone in primo piano la sostenibilità ecologica, sociale ed economica come base per tutte le misure progettuali. Le premesse sono favorevoli. Tuttavia, la comunità locale, nel senso di un tessuto urbano vivo e orientato al futuro, si trova di fronte a sfide sociali ed ecologiche complesse. Il Comune dispone di una condizione di partenza ideale, anche grazie alla disponibilità di risorse economiche per avviare, attraverso il piano di attuazione, un percorso di sviluppo di ampio respiro, con uno sguardo al futuro e che costruirà la base per una progettazione resiliente del territorio.

WERTE, BEZUGSELEMENTE UND AUSPRÄGUNGEN

Die Entwicklung des Schenoni-Quartiers baut auf Grundwerten auf und stellt diese in einen engen Zusammenhang mit den Bezugselementen der wohnraumbezogenen Aktivitäten sowie den Maßnahmen und Strukturen, die im Rahmen des Durchführungsplans umgesetzt werden sollen.

Grundwert	Bezugselemente	Ausprägungen
WIR	Im Sinne von Localhood: Alle Menschen, die im Quartier und Umgebung leben – egal, ob für ein paar Stunden oder ein ganzes Leben	Der Mensch im Mittelpunkt – die Gemeinschaft und die gesellschaftliche Funktion des Raumes, Begegnungsqualität sowie Verbindungsqualität.
WOHNEN	Leistbarkeit und verschiedene Wohnformen für alle	Wohnen soll leistbar sein. Verschiedene Wohnformen bilden die diverse Gesellschaft ab. Flexible Wohnformen entwickeln sich mit den unterschiedlichen Lebensumständen weiter.
FREIRAUM	Freie Fläche und der bebaute Raum	Aktive Freiraumnutzung im hochwertigen Grünraum und im Einklang mit den umgebenden Funktionen. Aufgrund der Unterversorgung des Stadtteils Milland mit wohngebiets- und stadtteilbezogenen Grünflächen gemäß Art. 10 des Dekrets Nr. 17/2020 streben wir an, im Schenoni-Areal alle Mindeststandards für Grünflächen zu erfüllen und zusätzlich 25-50 % mehr Grünflächen zu schaffen. Diese zusätzlichen Flächen verbessern nicht nur die Lebensqualität für die Bewohner:innen des Schenoni-Areals, sondern gleichen auch die Defizite in Milland aus und tragen zur Aufwertung des gesamten Stadtteils bei. So wird das Schenoni-Areal nicht nur den Bedürfnissen gerecht, sondern stärkt auch das ökologische und soziale Gefüge von Milland.

VALORI, RIFERIMENTI E DECLINAZIONI

Lo sviluppo del quartiere Schenoni si fonda su valori di base chiari e condivisi che si relazionano in maniera concreta con le funzioni abitative e con le misure che dovranno essere adottate nel quadro del piano di attuazione.

Valori fondamentali	Elementi di riferimento	Declinazioni
NOI	Inteso come localhood: tutte le persone che vivono nel quartiere e nei dintorni - sia per poche ore che per tutta la vita	La persona al centro, la comunità come valore, la funzione sociale dello spazio, la qualità dello stare insieme e la capacità di creare relazioni e connessioni durature.
ABITARE	Accessibilità economica e diverse tipologie abitative per tutti	L'abitare deve essere sostenibile dal punto di vista economico e sociale. Le diverse forme abitative riflettono la pluralità della società. Tipologie flessibili si adattano ed evolvono con le diverse fasi della vita degli abitanti.
SPAZI APERTI	Spazi liberi e tessuto costruito	Gli spazi aperti assumono un ruolo centrale come luoghi di uso attivo e quotidiano, caratterizzati da un verde di qualità e progettati in armonia con le funzioni circostanti. Alla luce della carenza di spazi verdi residenziali e di quartiere nel rione Millan, come rilevato dall'art. 10 del Decreto n. 17/2020, l'obiettivo è soddisfare integralmente gli standard minimi previsti per l'area Schenoni, prevedendo inoltre un incremento aggiuntivo del 25-50% di spazi verdi a livello residenziale e di quartiere. Queste superfici supplementari non solo miglioreranno in modo significativo la qualità della vita dei futuri residenti dell'area Schenoni, ma contribuiranno anche a colmare le carenze esistenti nel rione Millan, valorizzando l'intero quartiere. In questo modo, l'area Schenoni non solo risponde alle esigenze, ma rafforza anche il tessuto ecologico e sociale di Millan.

Plandarstellung
Vista in pianta



Aus drei eigenständigen Entwürfen wurde von den drei beteiligten Planungsteams feld72 architekten, LIA Collective und das Team um Arch. Stefano Peluso ein Bebauungskonzept entwickelt, das hinsichtlich aller diskutierten und analysierten Aspekte durchdekliniert wurde und das städtebauliche Leitbild bildet.

Da tre proposte progettuali autonome, i tre gruppi di progettazione coinvolti – feld72 architekten, LIA Collective e il team guidato dall'arch. Stefano Peluso – hanno sviluppato un concept urbanistico-edilizio che è stato elaborato in modo sistematico rispetto a tutti gli aspetti discussi e analizzati e che costituisce il modello-guida per lo sviluppo urbanistico.

ERKENNTNIS 1

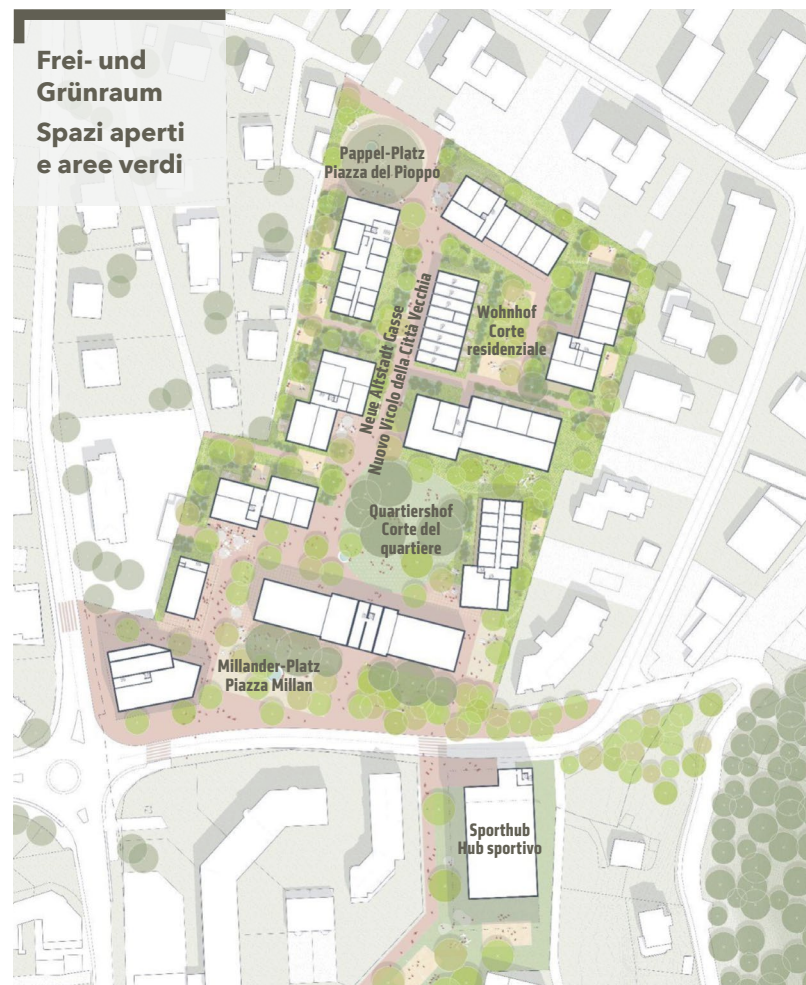
Verlegung der Durchzugsstraße

Der erste Abschnitt der St.-Josef-Straße, der in die Plosestraße mündet, wird zum Kreisverkehr hin verlegt. Somit rückt das Schenoni-Areal zusammen. Durch den Zusammenschluss des Hundeauslaufplatzes mit dem restlichen Areal entstehen neue Freiraumqualitäten sowie schwellenlose und sichere Übergangsräume.

EVIDENZA 1

Spostamento della strada di innesto

Il tratto stradale di innesto di via San Giuseppe su via Plose viene spostato a sud in corrispondenza della rotatoria. In questo modo l'area Schenoni viene ricompattata. L'integrazione della cosiddetta "area cani" con il resto del comparto consente la creazione di nuove qualità degli spazi aperti e di ambiti di transizione sicuri, accessibili e privi di barriere.



ERKENNTNIS 2

Parkierung in Randlage

Die Stellplätze von Privatfahrzeugen werden an die fußläufig erreichbaren Ränder des Quartiers gelegt, um die sichere Fußgänger- und Fahrradverbindungen für alle zu gewährleisten. Hierfür stehen zwei voneinander unabhängige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung:

- > Eine Tiefgarage mit Zufahrt von der St.-Josef-Straße in Höhe der Neubauten im südlichen Teil des Schenoni-Quartiers
- > Eine multifunktionale Hochgarage im Bereich der Sportzone Campill (Die multifunktionale Hochgarage versteht sich als Parkgarage mit eingelagerten sowie gedeckten Sportflächen. Eventuell können auch andere Funktionen des öffentlichen Lebens sukzessive eingefügt werden.)

Das Schenoni-Areal erhält einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 400 m³ umbautem Raum (1/400 m³). Alternative Mobilitätsformen wie kostenfreie quartiersinterne E-Bike-Verleihstellen sowie Car-Sharing-Pools sollen in Absprache mit der Gemeinde ausgelotet werden.

EVIDENZA 2

Parceggi in posizione periferica

I posti auto privati, raggiungibili a piedi, vengono collocati ai margini dell'area per garantire percorsi pedonali e ciclabili sicuri per tutti gli utenti.

Sono previste due possibilità indipendenti di sosta:

- > Un parcheggio interrato con accesso da via San Giuseppe in corrispondenza delle nuove edificazioni nella parte sud del quartiere Schenoni
- > Un parcheggio multipiano multifunzionale nella zona sportiva Campill (Il parcheggio multipiano multifunzionale è concepito come struttura che integra superfici sportive coperte. Eventualmente potranno essere aggiunte progressivamente anche altre funzioni pubbliche.)

Il quartiere Schenoni adotta un indice di dotazione pari a 1 posto auto ogni 400 m³ (1/400 m³). Forme di mobilità alternativa, come stazioni gratuite di bikesharing elettrico interne al quartiere o pool di car-sharing, saranno valutate in accordo con il Comune.

Stellplatzverteilung Distribuzione dei posti auto



ERKENNTNIS 3

Autofreies Schenoni-Areal

Durch die Verschiebung der St.-Josef-Straße und den bewussten Verzicht mehrerer verteilter Tiefgaragen samt alternativer Mobilitätsangebote entsteht ein autofreies Schenoni-Quartier.

EVIDENZA 3

Quartiere Schenoni car-free

Grazie allo spostamento di via San Giuseppe, alla scelta consapevole di rinunciare a autorimesse interrate diffuse all'interno delle aree residenziali e alla promozione della mobilità alternativa, prende forma un quartiere Schenoni sostanzialmente privo di traffico automobilistico.



ERKENNTNIS 4

Erhalt Kommandogebäude

Durch die Verschiebung der St.-Josef-Straße sowie der potenziellen Anordnung einer Tiefgarage im südlichen Teil des Quartiers rückt das bestehende Kommandogebäude ins Zentrum des Quartiers. Als zentrales Erinnerungsmerkmal des ehemaligen Militärareals und der davor angeordneten Baumallee, wird das ehemalige Kommandogebäude zum Quartiersfilter. Als durchgängiger Filter mit öffentlicher Sockelzone wird das Bestandsgebäude zu einem öffentlichen Hybrid im Erdgeschoss.

EVIDENZA 4

Conservazione dell'edificio di comando

Lo spostamento della via San Giuseppe e la possibile realizzazione di un parcheggio interrato nella zona sud portano l'edificio di comando esistente al centro del quartiere. Come elemento di memoria del passato militare dell'area e dell'adiacente viale alberato, l'ex edificio di comando diventa "filtro di ingresso al quartiere". Con una fascia a piano terra ad uso pubblico, l'edificio storico si trasforma in uno spazio ibrido, permeabile e pubblico.

ERKENNTNIS 5

Landmark

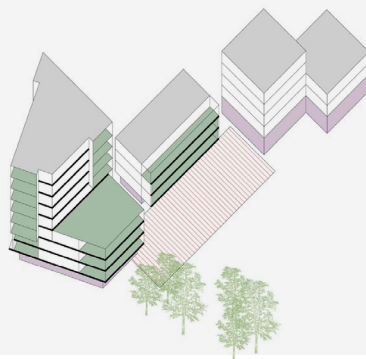
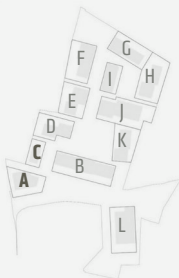
Am Eingang zum Schenoni-Quartier wird ein mehrgeschossiger schlanker Bau von mind. 5 bis max. 8 Geschossen platziert. Dieser liegt abseits der Mozartallee-Achse, tangential zur Plose-Straße und dient als Orientierungspunkt sowie Entrée in das Quartier. Die EG-Zone ist bewusst öffentlich und einladend. Zusammen mit dem bestehenden Kommandogebäude wird ein urbaner Platz mit dörflichem Charakter gefasst. Somit wird Milland mit einem zentralen und wiedererkennbaren öffentlichen Raum ausgestattet.

EVIDENZA 5

Landmark

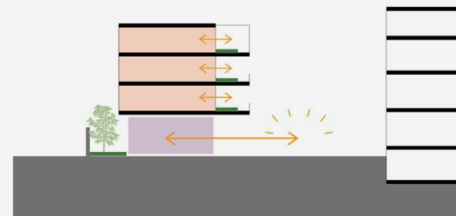
All'ingresso del quartiere Schenoni viene collocato un edificio snello, da un minimo di 5 a un massimo di 8 piani, posizionato al di fuori dell'asse di Viale Mozart e tangente a via Plose. L'edificio funge da punto di riferimento, "Landmark", e porta d'accesso al quartiere. Lo spazio al piano terra è volutamente pubblico ed aperto. Insieme all'edificio di comando esistente definisce una piazza urbana dal carattere comunitario. Lo scopo è quello di dotare il quartiere di Millan di uno spazio pubblico centrale e riconoscibile.

Casa Alta e Bassa



Hohes Eingangsgebäude (A) sowie niedriges Fassungsgebäude (C) mit offener Erdgeschoss-Nutzung und Fassung des Millander Platzes

Edificio d'ingresso "alto" ed edificio basso con piano terra permeabile e ballatoio su Piazza Millan



ERKENNTNIS 6

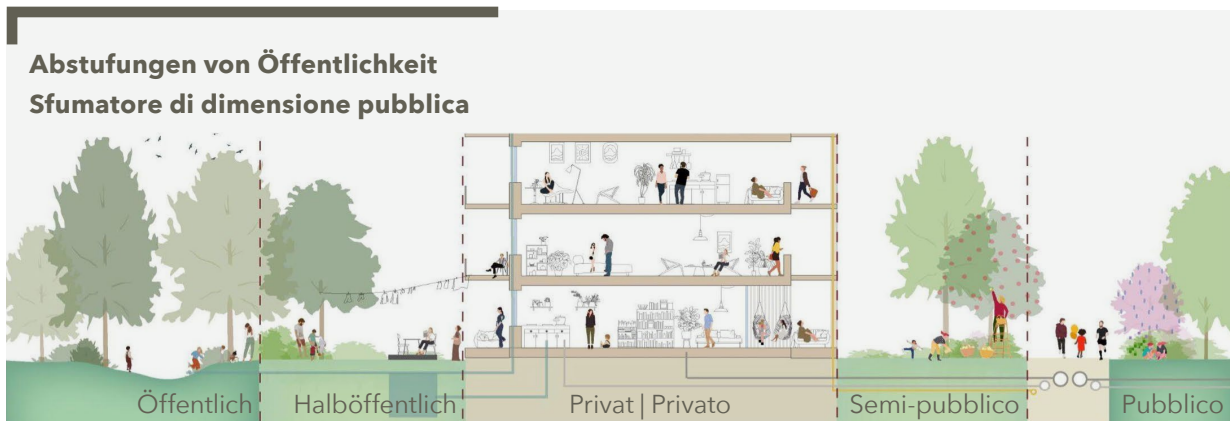
Minimal versiegelte Innenhöfe

Die bestehenden Innenhöfe des Schenoni-Areals weisen eine unversiegelte Fläche samt hohem Baumwuchs auf. Diese freiräumlichen Qualitäten werden aufgenommen, wodurch zusätzliche Versiegelung minimiert und ökologische Vorzüge versickerungs-offener Flächen gefördert werden. Zudem wird der bestehende Baumbewuchs nach Möglichkeit ins Quartier integriert. Die zentralen Höfe sowie Hofverbünde werden in ihrer Form überwiegend beibehalten. Die Wohntypologien öffnen sich mit öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen zu diesen. Auf Grundlage der bisherigen Varianten ist eine Baudichte von etwa $3,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ als städtebaulich angemessen für das Quartier einzuschätzen.

EVIDENZA 6

Corti interne minimamente impermeabilizzate

Le corti esistenti dell'area Schenoni presentano superfici non impermeabilizzate e alberature di pregio. Queste qualità vengono valorizzate: la nuova progettazione riduce al minimo le superfici sigillate e favorisce i vantaggi ecologici delle aree drenanti. Inoltre, l'alberatura esistente sarà mantenuta per quanto possibile. Le corti centrali e i sistemi di spazi aperti verranno in gran parte conservati nella loro forma. Le tipologie abitative si aprono con spazi pubblici e semi-pubblici verso di esse. Sulla base delle varianti finora elaborate, un indice di densità edilizia di circa $3,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ è da considerarsi urbanisticamente adeguato per il quartiere.



ERKENNTNIS 7

Achse Milland - Schenoni-Quartier - Zentrum

Die fuß- und fahrradläufige Achse Milland-Zentrum führt durch das Schenoni-Quartier. Diese soll nach Möglichkeit neben der Hochgarage durch bzw. um das bestehende Kommandogebäude über die Innenhöfe des Quartiers in die Schießstandstraße/Köstlanerstraße und schließlich ins Altstadtzentrum münden. Im Bereich des *Brixnerhofes* ist die Schaffung eines Übergangs zu prüfen, um eine Verbindung zum bestehenden Wegenetz entlang des Eisacks herzustellen und eine sichere Querung der Plose-Straße zu gewährleisten. Die Achse führt durch Frei- und Aufenthaltsräume verschiedenster qualitativ hochwertiger Prägung.

EVIDENZA 7

Asse Millan - Quartiere Schenoni - Centro

L'asse pedonale e ciclabile Millan-Centro attraversa il quartiere Schenoni. L'asse dovrebbe, se possibile, passare accanto al parcheggio multipiano, attraverso e/o attorno all'edificio di comando, proseguendo all'interno del nuovo quartiere fino a collegarsi con via Tiro a Segno / via Castellano e infine con il centro storico. In corrispondenza del *Brixnerhof* sarà da valutare la realizzazione di un attraversamento per collegarsi al sistema dei percorsi esistenti lungo il fiume Isarco e per garantire un attraversamento in sicurezza di via Plose. L'asse attraversa una sequenza di spazi aperti e di sosta, con caratteristiche diverse, tutte di elevata qualità

ERKENNTNIS 8

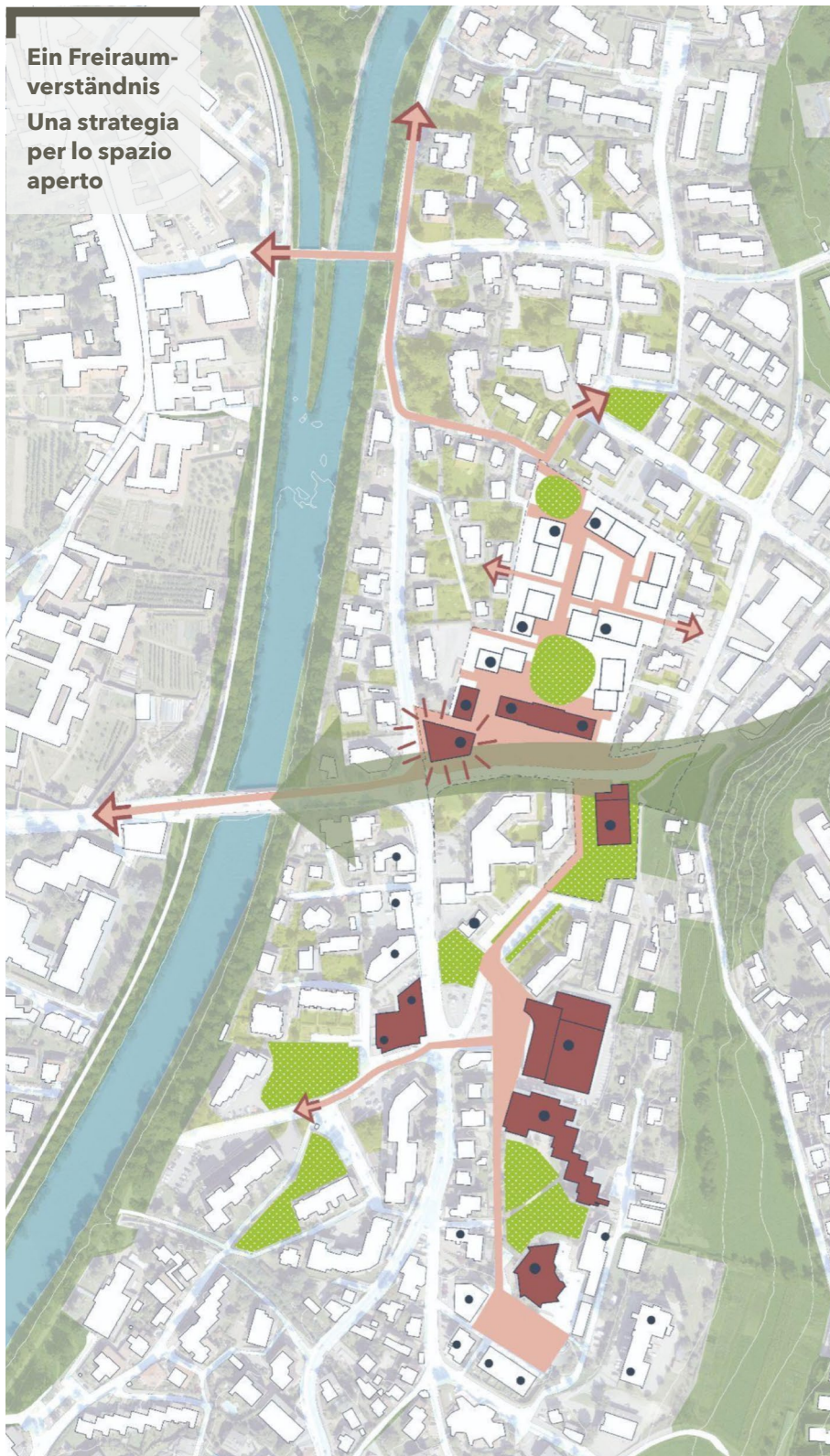
Allseitig Permeables Quartier

Die Achse Milland-Quartier-Zentrum wird im Schenoni-Quartier durch seitliche fuß- und fahrradläufige Öffnungen ergänzt und trägt zur Permeabilität des Quartiers bei. Servitutsrechte sowie Möglichkeiten der seitlichen West- und Ostöffnungen werden mit der Gemeinde Brixen ausgelotet. Beispielsweise über die Parzellen 1660-1195 im Osten und die Parzellen 333/1, 334/1 und 523/1 im Westen.

EVIDENZA 8

Quartiere permeabile in tutte le direzioni

L'asse Millan-Quartiere Schenoni-Centro è integrato, all'interno del quartiere Schenoni, da attraversamenti trasversali che contribuiscono alla permeabilità dello spazio aperto. I diritti di servitù e le possibilità di aperture laterali a ovest e a est saranno valutati con il Comune di Bressanone. (ad esempio attraverso le P.ed. 1660 - 1195 a est e le P.f. 333/1, 334/1 e 523/1 a ovest).



**Ein Freiraum-
verständnis
Una strategia
per lo spazio
aperto**

Eine neue lineare Zentralität für Milland

- > Verbindende
Freiräume
für Milland
- > Vielschichtigkeit
und Mosaikstruktur
- > Soziale Integration
- > Ökologisch aktiv
- > Klimaresilient und
zukunftsfähig
- > Identitätsstiftend

Una nuova centralità lineare per Millan

- > Spazio pubblico
connettivo
per Millan
- > Multilivello
e articolato
- > Integrazione sociale
- > Ecologicamente
attivo
- > Resiliente al clima
e aperto al futuro
- > Identitario

ERKENNTNIS 9

Wohnformen

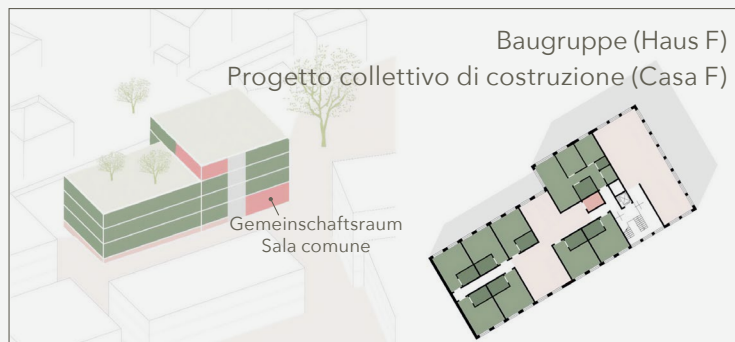
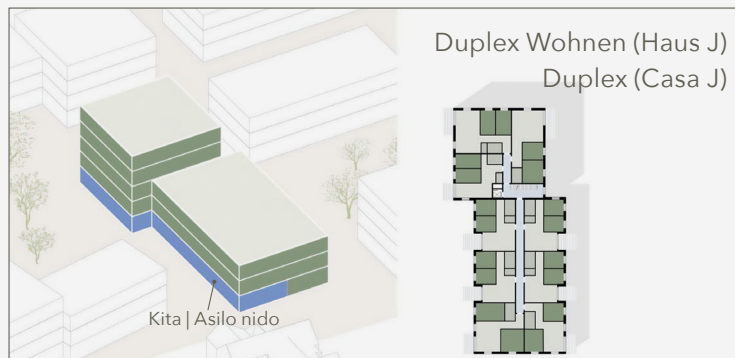
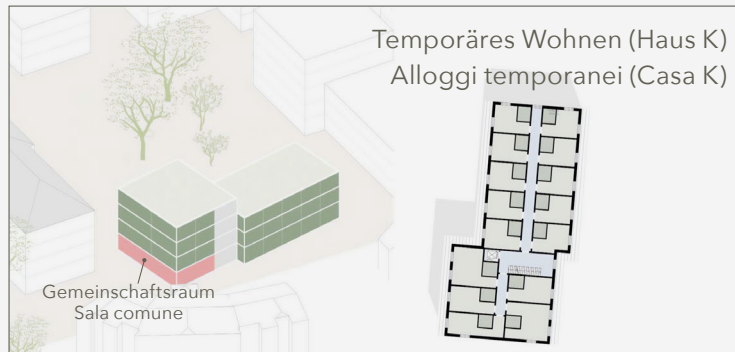
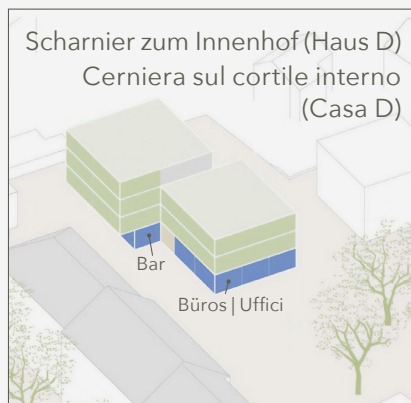
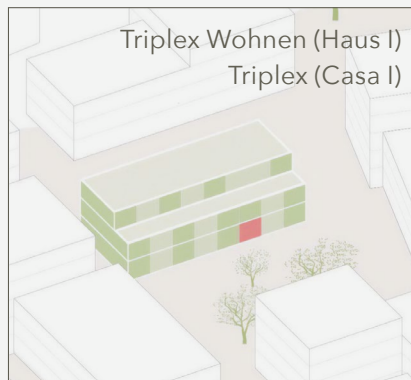
Es ist vorgesehen, gängige Wohnformen zusammen mit innovativeren Wohnformen (für junge Menschen, Berufstätige, ältere Menschen, Baugruppen) zu realisieren.

EVIDENZA 9

Tipologie abitative

Si prevede di realizzare tipologie abitative più tradizionali insieme a tipologie residenziali più innovative (giovani, lavoratori, anziani).

Fokus auf besondere Bauten
Focus su edifici speciali



ERKENNTNIS 10

Erdgeschosszonen

In den Erdgeschosszonen werden neben Wohnungen mit Garten auch eine Reihe von Funktionsbelegungen vorgeschlagen, die stärker mit einer gemeinschaftlichen Nutzung der Räume verbunden sind (Gemeinschaftsräume, Abstellflächen und Werkstätten für Fahrradwartung, Ateliers, Vereinsräume, Kita usw.).

EVIDENZA 10

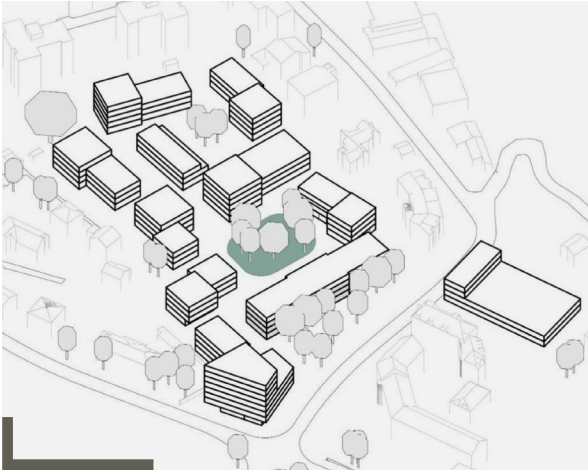
Zone piano terra

Il piano terra, accanto agli alloggi con giardino, accoglie una pluralità di funzioni collettive (sale comuni, rimesse e officine per biciclette, laboratori, sedi associative, asilo nido, ecc.)

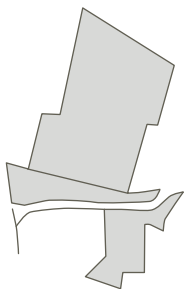


Dichte und mögliche Nachverdichtung

Densità e possibile densificazione



	Ausgangslage Situazione attuale	Nachverdichtung Ridensificazione
BRI Volume lordo	97.026 m ³	109.211 m ³
Grundstück Terreno	27.024 m ²	
Dichte Densità	3,6 m ³ /m ²	4,0 m ³ /m ²



(auf die gesamte Bezugsfläche berechnet
calcolato sull'intera superficie di riferimento)

Das neue Quartier baut auf eine durchschnittliche Dichte von 3,6m³/m² auf, kann aber in seinem robusten Ansatz problemlos auch auf eine höhere Dichte ausgelegt werden. So kann eine sehr gut vertretbare Dichte von 4,0m³/m² durch Aufstocken einzelner Baukörper um jeweils ein Geschoss erzielt werden.

Il nuovo quartiere si basa su una densità media di 3,6 m³/m², ma, grazie al suo impianto robusto, può essere senza difficoltà progettato anche per una densità maggiore. In questo modo, una densità pienamente sostenibile di 4,0 m³/m² può essere raggiunta sopraelevando singoli volumi edilizi di un piano ciascuno.

Checkliste Qualitätsansprüche Quartier

Lista di controllo dei requisiti di qualità per un quartiere

Als „Merkzettel“ für die folgenden Entwicklungs- und Planungsschritte geben die Planungsteams allen Akteur:innen eine Checkliste zu den Qualitätsansprüchen des neuen Quartiers mit auf den Weg.

Come “promemoria” per le successive fasi di sviluppo e pianificazione, i team di progettazione forniscono a tutti gli attori una checklist dei requisiti qualitativi del nuovo quartiere.

1

Ein Quartier mit eigener Identität

Offen, vernetzt, besonders

Un quartiere con una propria identità

Aperto, integrato, identitario

2

Ganzheitliche Nachhaltigkeit als Grundprinzip

Ökologisch, sozial und wirtschaftlich

Sostenibilità integrata come principio fondamentale

Ecologica, sociale ed economica

3

Urbane Vielfalt leben

Kompakt, gemischt, vielfältig im Wohnen und Erdgeschoss

Diversità urbana vissuta

Compatta, mista, alloggi diversificati nell’abitare e negli usi del piano terra

4

Auf Bestand weiterbauen

Baum- und Gebäudebestand stiftet Identität

Costruire sul patrimonio

Il patrimonio arboreo ed edilizio conferisce identità

5

Weitblick statt Gewinnmaximierung

Stadtentwicklung mit Verantwortung auf soliden Füßen

Lungimiranza invece di massimizzazione del profitto

Uno sviluppo urbano responsabile, fondato su basi solide

6

Kultur des Ausprobierens

Pioniernutzung bringt Quartier auf den Stadtplan

Cultura della sperimentazione

Gli usi innovativi rendono il quartiere un protagonista attivo nella vita della città



Herausgeber | Editore
Stadtgemeinde Brixen | Città di Bressanone

© 2026

Redaktion | Redazione
Dellago Architekten

Grafische Gestaltung | Progettazione grafica
Alias Idee und Form, Irmi Unterfrauner

Druck | Stampa
Kraler Druck GmbH



**BRIXEN
BRESSANONE**
Stadtgemeinde Brixen · Città di Bressanone



Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Bulsan
SÜDTIROL · ALTO ADIGE