



Sparkasse Vorderpfalz

Revitalisierung der Hauptstelle in Speyer

Projektvorstellung im Rahmen der ASBK-Sitzung am 07.09.2021

www.dal-bautec.de

Agenda

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Projektziele**
- 3. Nutzungskonzept**
- 4. Kommunikationskonzept**
- 5. Wettbewerbsverfahren**
- 6. Projektablauf**

Ausgangssituation

Luftbild bestehende Bebauung



Ausgangssituation Bestehender Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | |
|---------|---|
| MI | MISCHGEBIET |
| Ⓜ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,8 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BESTAND |
| III / Ⓜ | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE / ZWINGEND |
| FD | FLACHDACH |
| o/g/b | OFFENE / GESCHLOSSENE / BESONDERE BAUWEISE |
| ↔ | FIRSTRICHTUNG |
| — | BAULINIE |
| - - - | BAUGRENZE |
| | } ÜBERBAUBARE FLÄCHE |
| ✚ | KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN |
| — | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN |
| Ⓜ | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
| P | PARKPLATZ - PRIVAT |
| ▲ ▼ | EIN- / AUSFAHRT |
| — | EINFABRTBEREICH |
| Ⓜ | SPIELPLATZ |
| Ⓜ | ERHALTUNG VON BÄUMEN |
| Ⓜ | NATURDENKMAL - BAUM - |
| Ⓜ | GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN |
| Ⓜ | EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN |
| Ⓜ | STELLPLÄTZE / GARAGEN / TIEFGARAGE |
| Ⓜ | DURCHFABRT |
| — | BEBAUUNGSPLANGRENZE |
| — | GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
| — | BESTEHENDE WOHN- / NEBENGEBAUDE |
| — | EINFRIEDUNGSMAUER |
| — | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| Ⓜ | BEREICH MIT KENNZEICHNENDEM STRASSEN-, PLATZ- ODER ORTSBILD (§ 3, § 5 ABS. 3 DSCHPflG) - SIEHE DENKMALTOPOGRAPHIE - |
| Ⓜ | TRAFOSTATION |
| Ⓜ | ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN |

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE

| | |
|--------------------|--|
| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUND- FLÄCHENZAHL | GESCHOSS- FLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE) |
| DACHFORM | BAUWEISE |

Agenda

1. Ausgangssituation
- 2. Projektziele**
3. Nutzungskonzept
4. Kommunikationskonzept
5. Wettbewerbsverfahren
6. Projektablauf

Projektziele

Kernimpulse für das Verfahren

- Entwicklung eines zeitgemäßen Beratungsstandorts der Sparkasse in Speyer
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum unter Berücksichtigung der städtischen Sozialquote
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (ökonomisch, ökologisch, sozial)
- Enge Abstimmung im Verfahren mit der Stadtverwaltung Speyer
- Berücksichtigung von Anregungen, Hinweisen und Impulse aus der Öffentlichkeit im Planungsprozess
- Investition am Standort unter Berücksichtigung einer betriebswirtschaftlich notwendige Mindestrendite
- Fortlaufende Kommunikation gegenüber den Gremien der Sparkasse, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit – Erstellung eines Kommunikationskonzeptes

Agenda

1. Ausgangssituation
2. Projektziele
- 3. Nutzungskonzept**
4. Kommunikationskonzept
5. Wettbewerbsverfahren
6. Projektablauf

Nutzungskonzept

▪ Haupthaus

- EG/ 1. OG Beratungcenter der Sparkasse (Bedarf ca. 2.000m²)
- 1. OG Büroflächen zur Vermietung (ca. 450 m²)
- 2.-4. OG Mietwohnungen (ca.2.900 m²)
- UG Erhalt Keller/ Tiefgarage

▪ Parkhaus

- Aufstockung mit Mietwohnungen (ca. 900m²)
- Erhalt Tiefgarage/ Parkdeck und Erneuerung Doppelparker

▪ Augustinergasse 1

- Mietwohnungen analog Bestand (ca. 240 m²)

▪ Parken

- im Parkhaus/ Tiefgarage sowie Stellflächen im Außenbereich analog Bestand (Summe ca. 140-150 Stpl.)

▪ Sozialquote

- 25 % Sozialquote Mietwohnungen

Agenda

1. Ausgangssituation
2. Projektziele
3. Nutzungskonzept
- 4. Kommunikationskonzept**
5. Wettbewerbsverfahren
6. Projektablauf

Kommunikationskonzept

Ziele

■ Zielsetzung

- Positive Einstellung zum Projekt und Unterstützung durch die verschiedenen Interessengruppen
- Unterstützung durch die politischen Amtsträger/ Parteien
- Transparentes Verfahren und kontinuierliche Informationen
- Aktive Einbindung der Öffentlichkeit

Kommunikationskonzept

Ablaufplan Projektphase, Architektenwettbewerb

Maßnahmen

- Information der Gremien in der VR-Sitzung am 23.06.2021
- Information und Abstimmung mit städt. Institutionen/ Genehmigungsbehörden am 20.07.2021
- Information an
 - Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion (ASBK)
 - Gestaltungsbeirat
- Information der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Information der Presse/ Öffentlichkeit
- Durchführung eines Workshops, Angebot an interessierte Bürgerinnen und Bürger
- Durchführung eines Architektenwettbewerbs

Kommunikationskonzept

Durchführung Workshop mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern

■ Zielsetzung

- Frühzeitige Information über das Wettbewerbsverfahren, das Projekt und die Ziele der Sparkasse
- Aktive Einbindung aller Beteiligten und Aufnahme von Anregungen und Wünschen

■ Format

- Präsenzveranstaltung vor Ort (Augustinersaal, Stadtratsaal oder alternativ Videokonferenz)
- Termin am 11. Oktober (nach den Sommerferien und vor Versand der Auslobungsunterlagen)
- Teilnahme Vorstand und Frau Oberbürgermeisterin Seiler
- Öffentliche Einladung für alle Interessierten
- Vorstellung der Rahmenbedingungen und Ziele
- Aufnahme von Anregungen und Wünschen

Kommunikationskonzept

Durchführung Workshop mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern

■ Kernbotschaften

- Bekenntnis der Sparkasse zum Standort
- Entwicklung eines zeitgemäßen Beratungsstandorts
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum unter Berücksichtigung der städtischen Sozialquote
- Aufwertung der städtebaulichen Situation innerhalb des bestehenden Baurechts
- Maßnahme kann nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit realisiert werden

■ Feedback (im Anschluss)

- Information, welche Anregungen und Vorschläge in die weitere Planung aufgenommen werden können
- Begründung warum ggf. Anregungen und Vorschläge nicht weiterverfolgt werden können

Kommunikationskonzept

Durchführung Wettbewerb für Architektinnen und Architekten

■ Zielsetzung

- Information über das Ergebnis des Wettbewerbs für Architektinnen und Architekten
- Vorstellung Siegerentwurf
- Infos zum weiteren Projektablauf/ nächste Schritte

■ Format

- Pressemitteilung, ggf. Pressekonferenz
- Ausstellung (ggf. digital oder in den Räumen der Hauptfiliale Speyer)
- Veröffentlichung Website Sparkasse
- ...

Fortschreibung des Kommunikationskonzepts für die anschließende Planungs- und Realisierungsphase bis zur Fertigstellung

Agenda

1. Ausgangssituation
2. Projektziele
3. Nutzungskonzept
4. Kommunikationskonzept
- 5. Wettbewerbsverfahren**
6. Projektablauf

Wettbewerbsverfahren

Rahmenbedingungen

- Freier Architektenwettbewerb mit Einladung von 4-6 Teilnehmern
 - Teilnehmer mit Erfahrung mit Bauen im Bestand
 - Teilnehmer möglichst mit Bankerfahrung
- Einbeziehung der Stadt Speyer (Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalpflege, Gestaltungsbeirat etc.) in das Verfahren (Auswahl Teilnehmer, Formulierung der Aufgabenstellung etc.)
- Entwicklung innerhalb des bestehenden Baurechts (kein neuer B-Plan)
- (Teil-)Rückbau des Bestands bzw. Entkernung bis auf den Rohbau
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsanforderungen
- Einbeziehung der Außenanlagen zur Aufwertung der innerstädtischen Situation
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Denkmalschutz (u.a. Kreuzgang) und des erhaltenswerten Baumbestands
- Projektentwicklung unter Renditeaspekten – Sicherstellung betriebswirtschaftlich notwendiger Mindestrendite

Agenda

1. Ausgangssituation
2. Projektziele
3. Nutzungskonzept
4. Kommunikationskonzept
5. Wettbewerbsverfahren
- 6. Projektablauf**

Projektablauf

Gesamtprojekt

Zielsetzung

- Information zum Auslobungstext im ASBK am 03.11.2021
- Abschluss Architektenwettbewerb im 1. Quartal 2022
- Anschließend Beginn der Planungs- und Bauphase
- Fertigstellung Ende 2025

Projektlauf

Terminplan Wettbewerbsverfahren


| Monat | Juni | | | | | Juli | | | | | August | | | | | September | | | | | Oktober | | | | November | | | | Dezember | | | | Januar | | | | Februar | | | | März | | | | | | | | | | | |
|--|------|----|---------------------|-------------------------|----|------|----|--------------|----|----|--------|----|----|----|----|--------------|----|----|----|----|---------|----|----|----|----------|----|----|----|----------|----|----|---|--------|---|---|---|---------|---|---|---|------|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Kalenderwoche | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | | | | | | | | |
| 1 Festlegung Verfahren | | | ● Abstimmungstermin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 Abstimmung Kommunikationskonzept | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 Information Verwaltungsrat | | | | ● VR-Sitzung 23.06.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 Information und Abstimmung mit städt. Vertretern/ Genehmigungsbehörden | | | | | | | | ● 20.07.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 Information Mitarbeitende | | | | | | | | | | | | | | | | ● KW 37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 Informationen politischer Vertreter (ASBK-Ausschuss) | | | | | | | | | | | | | | | | ● 07.09.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 Information Gestaltungsbeirat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 Information der Presse/ Öffentlichkeit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 Durchführung Workshop für interessierte Bürgerinnen und Bürger | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 Vorbereitung Auslobungsunterlagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 Auswahl Teilnehmende | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 Versand Auslobungsunterlagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 Bearbeitungszeit Architekten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 Ortsbegehung / Rückenfragenkolloquium | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 Abgabe Wettbewerbsbeiträge | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 Durchsprache Wettbewerbsbeiträge mit SK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 Sitzung Beurteilungsgremium inkl. Entscheidung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 Veröffentlichung Wettbewerbsergebnisse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 Dokumentation der Ergebnisse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner

Holger Würk


Geschäftsführer


 +49 6131 804-2500

 h.wuerk@dal.de

Boris Kroh

Fachleiter Consulting

 +49 6131 804-2509

 b.kroh@dal.de

DAL Bautec

Beratung und Projektmanagement für Sparkassen
GmbH

Emy-Roeder-Straße 2

55129 Mainz

www.dal.de