

## TEIL B

**Sparkasse Vorderpfalz**

**„Stand 18.03.2022“**

Architektenwettbewerb

Entwicklung des Standorts der Hauptstelle in Speyer

### Teil B – Aufgabenstellung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1. AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2. STANDORT UND GRUNDSTÜCK</b>	<b>4</b>
2.1. Standort	4
2.2. Grundstück	6
2.3. Eigentumsverhältnisse	6
2.4. Topografie	7
2.5. Städtebauliche und baurechtliche Situation	8
2.5.1. Baurecht	9
2.5.2. Abstandsflächen	10
2.5.3. Baulasten	10
2.5.4. Stellplatznachweis	10
2.6. Externe Erschließung	11
2.7. Bestandsgebäude	12
2.7.1. Haupthaus	12
2.7.2. Parkhaus	12
2.7.3. Wohnhaus Augustinergasse 1	13
2.7.4. Tiefgarage	13
2.7.5. Außenanlagen	13
<b>3. ERWARTUNG UND VISION</b>	<b>14</b>
<b>4. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN</b>	<b>15</b>
4.1. Allgemeines	15
4.1.1. Haupthaus	15
4.1.2. Parkhaus	16
4.1.3. Wohnhaus Augustinergasse 1	16
4.1.4. Tiefgarage	17
4.1.5. Außenanlagen	17
4.2. Konstruktion	18

## TEIL B

<b>4.3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>18</b>
<b>4.4.</b>	<b>Ökologie und Nachhaltigkeit</b>	<b>19</b>
<b>4.5.</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>19</b>
<b>4.6.</b>	<b>Beratungs-Center der Sparkasse</b>	<b>19</b>
4.6.1.	Servicebereich (vergl. Raumprogramm Anlage C.1.7)	20
4.6.2.	Der Beratungsbereich (vergl. Raumprogramm Anlage C.1.7)	21
<b>4.7.</b>	<b>Externe Mietflächen - Gewerbliche Nutzung</b>	<b>22</b>
<b>4.8.</b>	<b>Externe Mietflächen - Wohnnutzung</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>GEBÄUDETECHNIK</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>STELLPLÄTZE</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHKEIT UND FLEXIBILITÄT</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>STANDARDS UND VORSCHRIFTEN</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>GESTALTUNG</b>	<b>26</b>

## TEIL B

### 1. AUSGANGSLAGE

Die heutige Sparkasse Vorderpfalz entstand zum 1. Januar 2013 durch die Fusion der Sparkasse Vorderpfalz Ludwigshafen a. Rh. - Schifferstadt, der Kreissparkasse Rheinpfalz und der Kreis- und Stadtparkasse Speyer. Das aufnehmende Vorgängerinstitut Sparkasse Vorderpfalz entstand 2004, als die 1888 gegründete Stadtparkasse Ludwigshafen a. Rh. und die 1897 gegründete Stadtparkasse Schifferstadt zur Sparkasse Vorderpfalz Ludwigshafen a. Rh. - Schifferstadt fusionierten.

Aufgrund der Fusion verfügte die Sparkasse zunächst über 3 Hauptstellengebäude in Ludwigshafen (Ludwigstraße und Berliner Platz) sowie in Speyer. Der Hauptstellenstandort am Berliner Platz konnte zwischenzeitlich veräußert werden. Zukünftig sollen alle Hauptstellenfunktionen am Standort Ludwigstraße in Ludwigshafen zentralisiert werden. Am Standort der ehemaligen Hauptstelle in Speyer wird die Sparkasse Vorderpfalz voraussichtlich noch mit einem Beratungs-Center präsent sein.

In den Jahren 2015/ 2016 hat die DAL Bautech für die Sparkasse Vorderpfalz eine Bestandsanalyse und anschließend eine Bebauungsstudie für den Standort Wormser Straße 39 in Speyer erstellt. Hierbei wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt und verschiedene Optionen einer zukünftigen Bebauung des Areals untersucht.

Nach ersten Gesprächen mit den städtischen Vertretern zu einer möglichen vollständigen Neuordnung des Areals hat die Sparkasse Vorderpfalz nun entschieden, die Entwicklung des Standorts Wormser Straße 39 innerhalb der bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen unter Renditeaspekten voranzutreiben.

Die Wettbewerbsaufgabe setzt sich wie folgt zusammen:

- Revitalisierung des Haupthauses, Wormser Straße 39 zu einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus mit Beratungs-Center der Sparkasse
- Sanierung und gestalterische Fassadenaufwertung des Parkhauses in der Augustinergasse
- Revitalisierung des Wohngebäudes Augustinergasse 1
- Sanierung der bestehenden Tiefgarage
- Gestaltung, Teilentsiegelung und Erhöhung des Grünflächenanteils der Freiflächen unter Einbindung standortprägender Denkmäler wie Kreuzgang und Goldwäscherin-Brunnen.

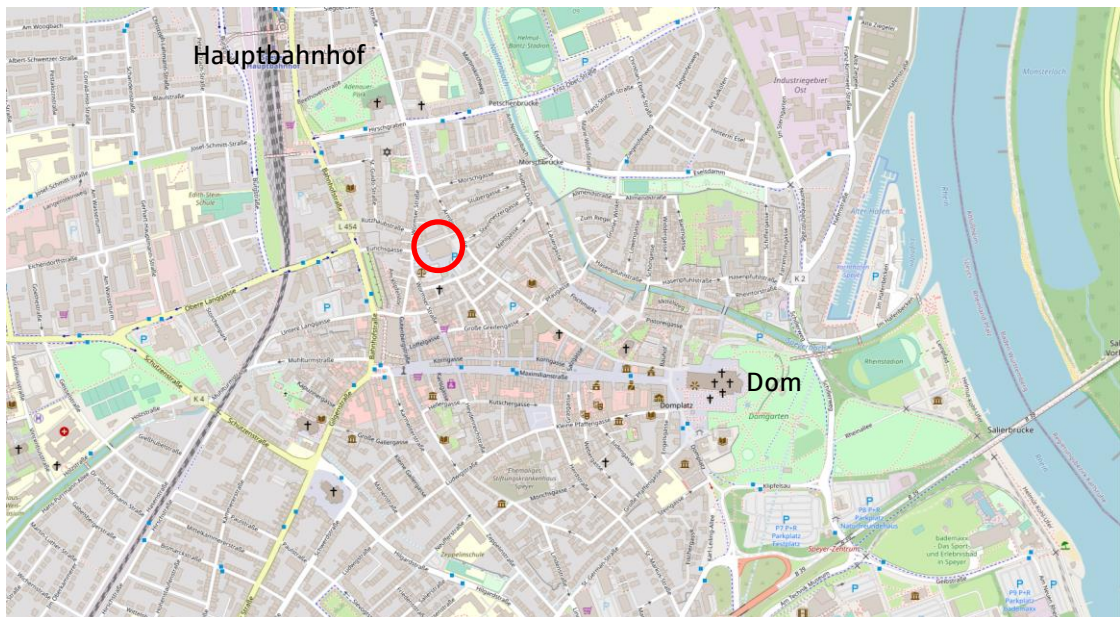
## TEIL B

### 2. STANDORT UND GRUNDSTÜCK

#### 2.1. Standort

Speyer wird raumplanerisch als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg als Oberzentren. Die Stadt liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, an der Mündung des Speyerbachs in den Rhein, knapp 20 km südlich von Ludwigshafen am Rhein/Mannheim und 34 km nördlich von Karlsruhe (jeweils Luftlinie).

Speyer besitzt baukulturell einen sehr hohen Stellenwert. Dabei steht der Dom als UNESCO-Welterbe nicht alleine da. Innerhalb des mittelalterlichen Stadtgrundrisses befinden sich viele weitere bedeutsame Kulturdenkmäler insbesondere die 2021 ebenfalls zum UNESCO-Welterbe SchUM-Städte erklärten Monumente des mittelalterlichen Judenhofs.



Stadtplan, Quelle: openstreetmap.org

Seit dem Zweiten Weltkrieg hat sich die Stadt, nicht nur in Bezug auf die kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahlen, positiv entwickelt. Derzeit leben in dem Mittelzentrum Speyer rund 50.000 Menschen und der Verflechtungsbereich hat circa 80.000 Einwohner. Die Lage Speyers am Rhein und im Rhein-Neckar-Dreieck, die verkehrsmäßig gute Anbindung an das Autobahnnetz, die gute ÖPNV-Erreichbarkeit, die hervorragende infrastrukturelle Ausstattung und die historische und kulturelle Anziehungskraft sind Gründe, die Speyer als Wohnstandort sehr interessant machen.



## TEIL B

Das Umfeld des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Altstadt von Speyer besteht aus einer gemischt genutzten, kleinteiligen Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil historischer Bausubstanz. Neben reinen Wohnhäusern fügen sich Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie im Erdgeschoss sowie Wohnen oder vereinzelt Büros in den Obergeschossen ein. Darüber hinaus sind insbesondere mit dem Amtsgericht Speyer auch im Umfeld Verwaltungsnutzungen vorhanden.

Bei den Gebäuden in der Umgebung herrschen Putzfassaden, teilweise mit Sandsteinelementen vor. Darüber hinaus prägen Fassaden mit Sichtfachwerk und vereinzelt Naturstein- bzw. Backsteinfassaden das Umfeld.

Die Satteldächer der umgebenden Gebäude sind meist traufständig, teilweise aber auch giebelständig angeordnet.



Luftbild, Quelle: Google Earth

## TEIL B

### 2.2. Grundstück

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich zwischen Wormser Straße und Armbruststraße nördlich der Hagedornsgasse und bindet die Augustinergasse mit ein, welche zwischen Parkhaus und Tiefgarage der Sparkasse zwecks Erschließung der Tiefgarage unterbaut ist.

Während die Wormser Straße eine wichtige Wegeverbindung zu den Haupteinkaufsstraßen und Fußgängerzonen Maximilianstraße und Korngasse darstellt, ist die Armbrustgasse und ihre Verlängerungen, für den Fußgänger- und Radverkehr eine direkte Anbindung zum Domplatz/Dom.

In der südwestlichen Ecke des Straßenblocks befindet sich das Amtsgericht der Stadt Speyer in zwei denkmalgeschützten Gebäuden. Im Innenhof dieses Gebäudeensembles befindet sich ein Parkplatz.

Der Standort der Sparkasse ist von stadtgeschichtlicher Bedeutung, da er sich an der Stelle des ehemaligen Augustinerklosters befindet. Im Rahmen des damaligen Neubaus der Sparkassen Hauptstelle im Jahr 1985 wurde der ehemalige Kreuzgang erhalten und im südlichen Teil des Grundstückareals neben dem Grundstück des Amtsgerichts an der Hagedornsgasse wiederaufgebaut ( s.a. Anlage c.11)

### 2.3. Eigentumsverhältnisse

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

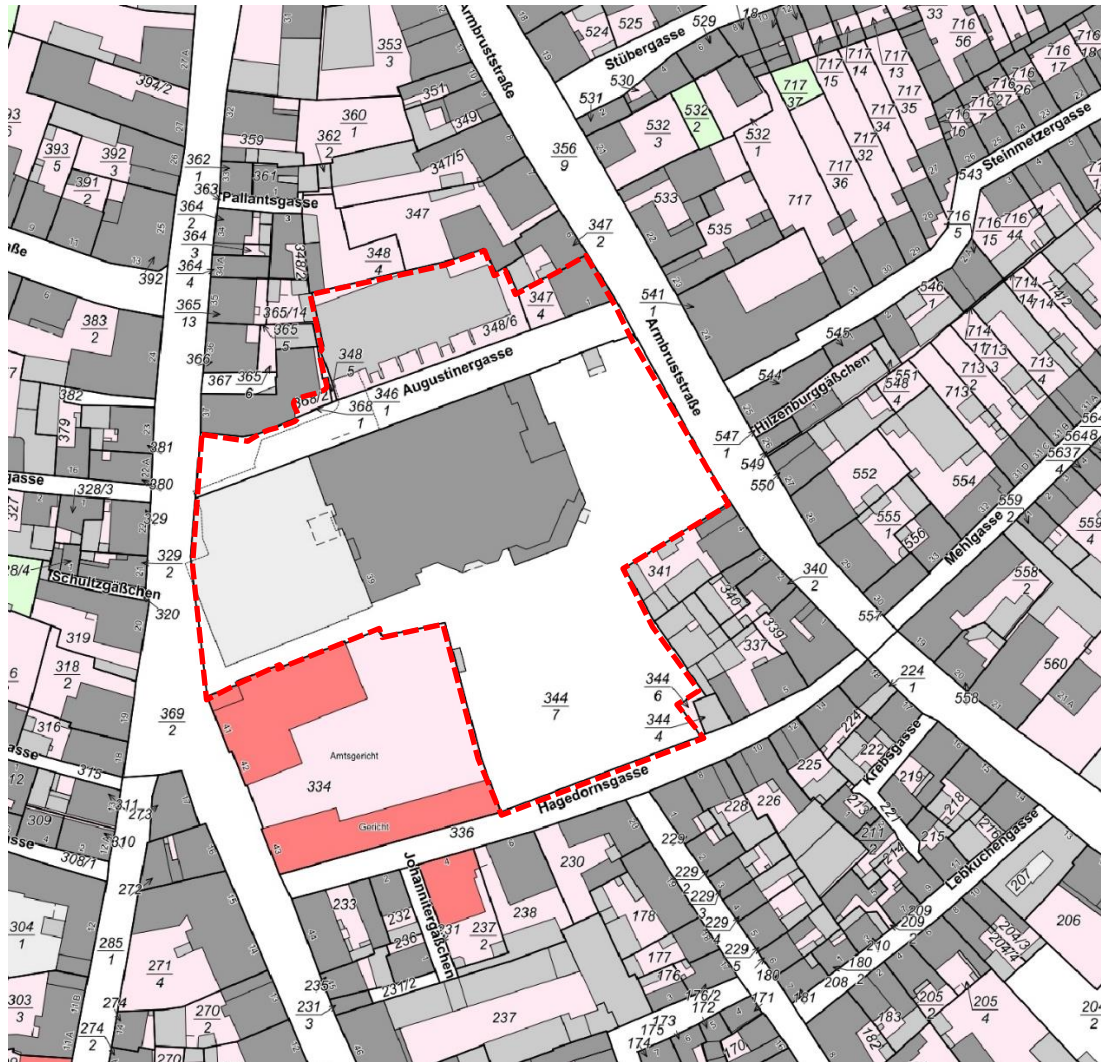
Flurstück-Nr.	Fläche	Bestehende Nutzung
344/7	7.620 m <sup>2</sup>	Haupthaus der Sparkasse, Willy-Brandt-Platz inkl. Tiefgarage, Parkplätze, Kreuzgang
368/1	1 m <sup>2</sup>	Straßenraum Augustinergasse
347/4	206 m <sup>2</sup>	Wohnhaus Augustinergasse 1
348/6	1.036 m <sup>2</sup>	Parkhaus
<b>Gesamt</b>	<b>8.863 m<sup>2</sup></b>	

Zur Kenntnis: Folgende Flurstücke befinden sich nicht im Besitz der Sparkasse:

344/6	Freifläche Hagedornsgasse in Privatbesitz
346/1	Augustinergasse in Besitz der Stadt Speyer

## TEIL B

Eingetragene Dienstbarkeiten sind im „Lageplan zu Dienstbarkeiten“ eingetragen. (s.a. Anlage C.7)



Lageplan (Wettbewerbsgebiet in rot markiert), Quelle: Eigene Darstellung auf Basis geoportal.rlp.de

### 2.4. Topografie

Das Wettbewerbsgebiet ist größtenteils versiegelt und weitgehend eben. Relevante Höhenunterschiede sind im Geländeverlauf nicht vorhanden.

Bezüglich des Baugrunds sind keine Einschränkungen bekannt. Aufgrund des historischen Standorts und der damit verbundenen Möglichkeit im Untergrund auf archäologische Funde zu stoßen, sollen im Bereich der bislang unbebauten Flächen Eingriffe in den Untergrund möglichst vermieden werden.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



## TEIL B



Luftbild Standort der Sparkasse

### 2.5. Städtebauliche und baurechtliche Situation

Die städtebaulichen Anforderungen der Innenstadt von Speyer bedürfen aufgrund der der Bedeutung des Standorts für die Stadtentwicklung, einer besonderen Beachtung.

Die zu beplanenden Gebäude liegen im Altstadtbereich umgeben von einer eher kleinteiligen Gebäudestruktur.

Die Neuplanung sollte sich durch Anordnung, Formensprache der Architektur und Platzgestaltung zu den umgebenden Straßenräumen hin öffnen und dadurch in den städtischen Raum eingebunden werden. Es ist darauf zu achten, dass sich zukünftig keine „Rückseitenbildung“ mehr ergibt, wie es sich aktuell zur Armbrusterstraße darstellt.

Das Grundstück liegt am Eingang zur Einkaufsinnenstadt und stellt somit eine Verknüpfung von Innenstadt zu den Wohnquartieren dar.

Den Freiräumen auf dem Areal kommen unterschiedliche Bedeutungen zu.



## TEIL B

Neben der historischen Bedeutung des Standorts ist auch die Verbindungsfunktion für Fußgänger von der Armbruststraße zur Wormser Straße aber auch zur Hagedornsgasse zu berücksichtigen.

Der Kreuzgang an der Hagedornstraße sollte als identitätsstiftendes Merkmal des Quartiers in die Umgebung eingebunden werden.

### 2.5.1. Baurecht

Der im Jahr 1991 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Augustinergasse“ ist für die zukünftige Entwicklung des Standorts eine verbindliche Grundlage. Die ausgewiesenen Baugrenzen und zulässigen Maße der baulichen Nutzung sind neben den weiteren Festsetzungen zwingend einzuhalten. (s.a. Anlage C.3) Dabei soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen an die Proportionalität eine maximale Ausnutzung des Baurechts angestrebt werden.

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer vom 14. Februar 1975 (s.a. Anlage C.10.1). Die Festsetzungen dieser Altstadtsatzung sind zu beachten.

Auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Begrünungssatzung (s.a. Anlage C.10.2) der Stadt Speyer konkretisiert. Die Festlegungen für den Baumbestand sind zu beachten.

Für die Anlage eines baurechtlich erforderlichen Spielplatzes ist die Spielplatzsatzung (s.a. Anlage C.10.3) der Stadt Speyer zu beachten.

## TEIL B



Auszug Bebauungsplan (Wettbewerbsgebiet in rot markiert)

### 2.5.2. Abstandsflächen

Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind die gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) und den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Abstandsflächen zwingend einzuhalten. Die Abstandsflächen sind in den Prüfplänen nachzuweisen.

### 2.5.3. Baulasten

Es sind keine Baulasten eingetragen.

### 2.5.4. Stellplatznachweis

Die Stadt Speyer hat bisher keine Stellplatzsatzung, arbeitet aber an einer zeitgemäßen Fassung, die zukunftsweisend auch Alternativen wie ÖPNV, Sharing Angebote und ähnliches einfließen lassen wird. Für die Bearbeitung des Wettbewerbs gilt noch § 47 LBauO Rheinland-Pfalz und die Verwaltungsvorschrift vom 24.07.2000.

## TEIL B

Folgende Richtwerte für PKW sind anzunehmen:

1 Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Büronutzfläche (Sparkasse und fremd vermietet, davon min. 5 Stellplätze für Kunden der Mieter im Außenbereich)

1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Sparkassenfiliale mit erheblichem Besucherverkehr (davon min. 20 Stellplätze für Kunden im Außenbereich – siehe Punkt 6)

1,5 Stellplätze pro allgemeine Wohnung

1 Stellplatz pro sozial geförderte Wohnung

Weitere 4 Stellplätze für Besucher der vermieteten Wohnungen sind im Außenbereich vorzusehen (gem. Verwaltungsvorschrift vom 24.07.2000).

Hinweis: Da die lichte Höhe der Tiefgarage die Nutzbarkeit der oberen Doppelparkerebene einschränkt, sollen im Stellplatznachweis diese Stellplätze nur „einfach“ gerechnet werden.

Für Fahrradstellplätze können folgende Orientierungswerte angenommen werden:

1 Fahrradstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1 Fahrradstellplatz pro 70 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsfläche (Hauptnutzfläche)

1 Fahrradstellplatz pro 70 m<sup>2</sup> Sparkassenfiliale

Vorzusehen sind, wenn möglich, auch Stellplätze für Lastenfahrräder.

Für PKW und Fahrräder sollen ein entsprechender Nachweis geführt werden (s.a. Anlage C.1.4).

### 2.6. Externe Erschließung

Aktuell befindet sich der Haupteingang der Hauptstelle am Willy-Brandt-Platz. Auch zukünftig soll die fußläufige Erschließung zum zukünftigen Beratungs-Center der Sparkasse Vorderpfalz im Wesentlichen über einen Haupteingang am Willy-Brandt-Platz erfolgen.

Der Bahnhof und die Innenstadt von Speyer ist in ca. 650 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Ein nicht unerheblicher Teil der Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benutzt für den Weg zur Sparkasse den PKW. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Armbruststraße und die Augustinergasse, bei der es sich um eine Einbahnstraße handelt. Dort befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Parkhaus. Für die zu planenden Wohnungen sollen an sinnvollen Stellen und möglichst von den gewerblichen Nutzungen getrennte Eingänge vorgesehen werden. Hierbei soll insbesondere Wert daraufgelegt werden, dass die Eingänge zu den Wohnnutzungen nicht mit den Hauseingängen der Sparkasse und den weiteren, rein gewerblichen Nutzungen verwechselt werden können.

## TEIL B

Erforderliche Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Bezüglich der externen Erschließung ist der bestehende Straßenverlauf der Augustinergasse auch zukünftig als Verbindungsachse zwischen der Wormserstraße und der Armbruststraße öffentlich nutzbar zu erhalten und die bestehenden fußläufigen Wegeverbindungen auf dem Grundstück zu berücksichtigen. Für zukünftige Standortentwicklung können im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung Vorschläge zur Optimierung der weiteren externen Erschließung unterbreitet werden.

Die vorhandenen Zu- und Abfahrten des Parkhauses und der Tiefgarage sollen erhalten bleiben.

### 2.7. Bestandsgebäude

Die Wettbewerbsaufgabe für die zukünftige Entwicklung des Standorts setzt sich aus der Neu- bzw. Weiterentwicklung der drei Bestandsgebäude Haupthaus, Parkhaus und Wohngebäude Augustinergasse 1 und den umgebenden Freiflächen zusammen.

#### 2.7.1. Haupthaus

Das Bestandsgebäude in der Wormser Straße 39 wurde im Jahr 1985 als Hauptstelle der damaligen Kreis- und Stadtparkasse Speyer errichtet. Das Sparkassengebäude befindet sich als Solitär im innerstädtischen Kontext an der Stelle eines ehemaligen Schulgebäudes. Das Areal war zuvor durch ein mittelalterliches Augustinerkloster bebaut.

Mit seinen 4 oberirdischen Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses und einem Untergeschoss verfügt das Haupthaus über rund 7.820 m<sup>2</sup> BGF. Neben den banktypischen Nutz- und Funktionsbereichen wie Kundenhalle, Büros, Tresor, Neben- und Sonderflächen befindet sich im 1. Obergeschoss an der Süd-Ost Ecke des Gesamtkomplexes der sogenannte Augustinersaal mit separatem Eingang im Erdgeschoss. Ein solcher Veranstaltungsbereich wird an diesem Standort zukünftig nicht mehr benötigt.

Im Rahmen einer in den Jahren 2015/2016 durchgeführten Bestandsanalyse wurde bereits ein erheblicher Sanierungsbedarf für das Haupthaus festgestellt.

#### 2.7.2. Parkhaus

Das Parkhaus an der Augustinergasse wurde ebenfalls im Zuge des Neubaus der Hauptstelle im Jahr 1985 errichtet. Der ca. 43,60 m lange und ca. 17,50 m breite Baukörper verfügt über insgesamt 2 Parkebenen, die jeweils ein halbes Geschoss über und unter dem Straßenniveau liegen. Insgesamt verfügt das Parkhaus über 20 PKW-Stellplätze auf der unteren Parkebene und 21 PKW-Stellplätze auf der oberen Parkebene. Zudem sind straßenseitig entlang der Augustinergasse weitere 7 Stellplätze neben der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus angeordnet. Über eine zusätzliche, separate Rampe des Parkhauses wird die sparkasseneigene Tiefgarage unterhalb des Willy-Brandt-Platzes erschlossen, so dass die Augustinergasse teilweise im Übergang zwischen Parkhaus und Tiefgarage unterbaut ist. (s.a. Anlage C.6)



## TEIL B

### 2.7.3. Wohnhaus Augustinergasse 1

Das ca. 150 Jahre alte, spätklassizistische Bestandsgebäude Augustinergasse 1 unterliegt nicht dem Denkmalschutz, ist aber gemäß Altstadtsatzung Speyer (s.a. Anlage C.10.1) zum unbedingt erhaltenswerten, stadtbildprägenden Bestand zu zählen. Die Vorgaben der Altstadtsatzung beschränken sich dabei auf die Gebäudehülle. Bei zukünftigen Instandsetzungen und Veränderungen ist das äußere Erscheinungsbild mit den zeittypischen Gliederungselementen und Materialien zu bewahren. Das Gebäude verfügt mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss über eine oberirdische BGF von ca. 320 m<sup>2</sup>. Da die innere Gebäudestruktur keinen guten baulichen Zustand aufweist, besteht hierfür entsprechender Revitalisierungsbedarf.

### 2.7.4. Tiefgarage

Die unter dem Willy-Brandt-Platz befindliche, eingeschossige Tiefgarage wurde ebenfalls im Zuge des Neubaus der Hauptstelle im Jahr 1985 errichtet. Die nichtöffentliche Tiefgarage wurde bislang ausschließlich für Dienstfahrzeuge und Fahrzeuge von Mitarbeitenden der Sparkasse genutzt. Insgesamt verfügt sie über 67 PKW-Stellplätze, wobei 58 Stellplätze in Doppelparkern (2 x 29 Stpl.) untergebracht sind. Die Tiefgarage wird über eine Verbindung unter der Augustinergasse mit einer eigenen Zufahrtsrampe im Parkhaus Augustinergasse erschlossen. Zudem ist die Tiefgarage direkt mit dem Untergeschoss der ehemaligen Hauptstelle verbunden. Zusätzlich verfügt die Tiefgarage über zwei Fluchttreppenhäuser die über pavillonartige Aufbauten auf den Willy-Brandt-Platz führen.

Nach Einschätzung der Fachabteilung der Sparkasse ist die Tiefgarage baulich in einem gepflegten und guten Zustand. Die Doppelparker sind jedoch in die Jahre gekommen und sollen aufgrund der mit der geringen Raumhöhe einhergehenden Einschränkungen zurückgebaut werden.

Im Stellplatznachweis sind diese deshalb nur „einfach“ zu rechnen (s.a. Punkt 2.5.4.)

### 2.7.5. Außenanlagen

Die solitäre Stellung des Haupthauses gliedert den Außenraum des Wettbewerbsgrundstück in drei platzartig aufgeweitete Freiflächen im Westen, Osten und Süden sowie die zwischen Parkhaus und der Nordseite des Haupthauses in Ost-Westrichtung verlaufende Augustinergasse. Der Willy-Brand-Platz als westliche Freifläche entlang der Wormser Straße ist weitestgehend versiegelt und bildet den Vorplatz zum heutigen Haupteingang der Sparkasse. Unterhalb des Platzes ist die Tiefgarage verortet.

Auf dem Platz befinden sich neben den Notausgängen der Tiefgarage, Parkplätze und der Goldwäscherinnenbrunnen, der aktuell wenig Aufmerksamkeit bekommt. Durch die Tiefgarage ist die Freiflächenplanung an dieser Stelle eingeschränkt. Hier ist zu untersuchen, welche Nutzungen sinnvoll sind.

Neben dem Willy-Brandt-Platz gibt es zwei weitere, namenlose Plätze.

## TEIL B

Auf der Ostseite zur Armbruststraße befindet sich ein Autoschalter der Sparkasse, 2 sehr große und erhaltenswerte Laubbäume sowie 17 PKW-Stellplätze und 4 Motorradstellplätze. (s. a. Anlage C.3) erhaltenswerter Baumbestand des B-Plans).

Im Süden befindet sich ein quasi dritter, innenliegender Platz. Ein Teil davon ist momentan als Parkfläche mit 28 PKW-Stellplätzen genutzt und mit einer „Hecken“-Wand abgegrenzt. Im weiteren Bereich des Platzes, Richtung Hagedornsgasse, wurde 1982 der historische Kreuzgang des Augustinerklosters, etwa 40 m südlich von seinem ursprünglichen Standort entfernt, rekonstruiert. Der Kreuzgang ist umgeben von mehreren erhaltenswerten und teilweise sehr großen Laubbäumen, die teilweise als Naturdenkmal unter Schutz stehen.

Die architektonische Wirkung der Sparkassengebäude fördert aktuell nicht die Qualität des Stadtraums in dem gewünschten Maße. Zudem wirken die Außenräume momentan wenig einladend und bieten z.B. wie beim Willy-Brandt- Platz vor dem Haupteingang der Sparkasse nur eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten.

Die bestehenden Bäume und die unter Denkmalschutz stehende Kreuzganganlage sind zu erhalten und adäquat in die Außenraumgestaltung zu integrieren.

### 3. ERWARTUNG UND VISION

#### **Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Beratungs-Center der Sparkasse Vorderpfalz**

Ziel ist die Errichtung eines zukunftsorientierten Gebäudeensembles, welches eine langfristige und nachhaltige gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung bestmöglich berücksichtigt. Die vorhandenen Standort- und Flächenpotenziale sollen optimal genutzt und der Außenraum aufgewertet werden.

Neben dem Beratungs-Center der Sparkasse sind marktgerechte Gewerbeflächen und Wohnungen vorzusehen, die dauerhaft im Eigentum der Sparkasse verbleiben und unter Renditeaspekten vermietet werden sollen.

Für die Innenraumstrukturen des Beratungs-Centers und deren Ausgestaltung erwartet die Sparkasse zukunftsweisende Ideen bezüglich zeitgemäßer Vertriebsstrukturen und moderner und flexibler Arbeitswelten. Grundsätzlich soll einerseits die ‚Marke‘ Sparkasse eindeutig erkennbar sein und das menschliche und kompetente Sparkassenimage positiv gestärkt werden, andererseits ist der Sparkasse eine innovative Gestaltung auch für die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wichtig.

Die Umgestaltung des Sparkassen-Areals ist ein wichtiger Baustein, um der derzeitigen Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Die Wohnungen sollen als Stadtwohnungen eine breite Zielgruppe ansprechen, wobei die geforderte „Sozialquote“ von 25 % und die Empfehlungen aus dem Bündnispapier der Stadt Speyer (s.a. Anlage C.8.1 und C.8.2) zu berücksichtigen sind.

## TEIL B

Städtebaulich sollen die Gebäude ein angemessenes Zeichen setzen, welches sich harmonisch in das historische Umfeld einfügt und gleichzeitig der exponierten Lage entspricht.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung sollen sowohl für die zukünftigen Wohnungsmieter attraktive Außenräume geschaffen werden als auch öffentlich zugängliche Flächen gestaltet werden, die die bestehenden Wegeverbindungen erhalten und zum Verweilen einladen. Diese gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen auch der Nachbarschaft und den Einwohnern und Besuchern von Speyer dienen.

Die Gestaltung des Haupthauses und die umgebenden Freiflächen sollen Offenheit und Transparenz ausstrahlen. Das Unternehmensimage der Sparkasse, als bedeutende Institution der Stadt, soll positiv gestärkt werden. Es ist ein äußeres Erscheinungsbild gewünscht, dass die Sparkasse als Eigentümerin erkennen lässt, der die Themen Nachhaltigkeit, Ökologie wichtig sind. Hierbei muss mit Ressourcen so wirtschaftlich und maßvoll umgegangen werden, dass die Akzeptanz der Bevölkerung erhalten bzw. gestärkt wird. Ziel ist eine gute, nachhaltige Symbiose zwischen zeitgemäßem Auftritt, Transparenz, Solidität und angemessener Wirtschaftlichkeit zu finden.

„Es wird erwartet, dass unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen und mit der Zielsetzung kostengünstiger Wohnungsbau eine maximale, aber dennoch verträgliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht wird und unter Voraussetzung einer architektonischen und städtebaulichen Qualität, marktgerechte Mietwohnungen entwickelt werden.“

### 4. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN

#### 4.1. Allgemeines

Gebäudeübergreifend ist innerhalb der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen eine „Sozialquote“ - von 25% der Gesamtwohnfläche zu berücksichtigen (s.a. Anlage C.8). Konzeptabhängig können diese Wohnungen der Sozialquote jedoch auf die verschiedenen Gebäude auch unterschiedlich verteilt werden.

##### 4.1.1. Haupthaus

Das Haupthaus soll zu einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden.

Der zukünftige eigene Flächenbedarf der Sparkasse für ein zeitgemäßes Beratungs-Center liegt dabei bei ca. 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (s.a. Anlage C.1.7). Um die Sparkassenwirkung nach außen und im Hinblick auf die internen Abläufe zu optimieren, sollen die Flächen der Sparkasse soweit wie möglich im Erdgeschoss abgebildet werden, Teile der Beratungsräume können auch im 1.Obergeschoss eingeplant werden. Eine weitere Nutzung im Erdgeschoss ist eine gewerblich genutzte Fläche gemäß Raumprogramm.

## TEIL B

Außerdem sollen im 1. Obergeschoss zukünftig flexibel aufteilbare Mietflächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

In allen übrigen realisierbaren Flächen ab dem 2. Obergeschoss sollen Wohnnutzungen zur Vermietung untergebracht werden. (s. a. Kapitel 4.8.)

Das oberirdische Bestandsgebäude Haupthaus soll vollständig entkernt bzw. nach Erfordernis zurückgebaut werden. Dabei ist ein nachhaltiger und wirtschaftlicher Umgang bezüglich der baulichen Eingriffe abzuwägen. Dort wo es sinnvoll ist, soll der Rohbau erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Die Planung soll sich am bestehenden Baurecht orientieren, so dass ein B-Plan Verfahren nicht erforderlich wird.

Die Neuplanung soll neben der geforderten Funktionalität eine nachhaltige und flexible Struktur bieten. Der Gebäudekörper ist dementsprechend so zu optimieren, dass insbesondere die gewerblichen Nutzungseinheiten nach Bedarf separiert bzw. zusammengeschaltet werden können.

Die vorzugsweise im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehenen Filial-, und Beratungsbereiche sollen als Ort der Begegnung wahrgenommen werden und modern, transparent und lebendig wirken.

Sofern sich über die SK-Flächen hinaus im Erdgeschoss weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung ergeben, sollen diese entsprechend ausgewiesen werden.

Im Haupthaus soll darüber hinaus ein Teil der gewerblichen Flächen für eine Tagespflege für ältere Menschen eingerichtet werden. Die Abstimmung hierzu ist noch nicht abgeschlossen, erfolgt aber aktuell. Die Anforderungen an die Funktionen und Fläche werden bis spätestens zum Rückfragetermin am 26.4.2022 bekannt gegeben und entsprechend in einer noch nachzuliefernden Anlage dokumentiert s. a. Anlage X.X.

### 4.1.2. Parkhaus

Im Zuge der Standortentwicklung soll das Parkhaus saniert werden.

Ziel ist die gestalterische Aufwertung im Kontext mit dem Gesamtensemble.

Das Parkdeck soll in seiner Funktionalität (Erschließungsstruktur und Anzahl vorhandene Stellplätze) und Konstruktion dabei nicht verändert werden. Lediglich für die Fassade werden Vorschläge erwartet, die sowohl die Anforderungen an die Nachhaltigkeit (s.a. Punkt 4.4) als auch an eine zeitgemäße Gestaltung erfüllen.

### 4.1.3. Wohnhaus Augustinergasse 1

Das sich ebenfalls im Eigentum der Sparkasse befindende Bestandsgebäude Augustinergasse 1 ist in die ganzheitliche Standortentwicklung einzubeziehen. In diesem Gebäude sollen gut vermietbare Wohneinheiten vorgesehen werden. Die innere Gebäudestruktur kann dabei zugunsten optimierter Grundrisse erneuert werden, da die Ausbaukonstruktion marode und nicht zwingend erhaltenswert ist. Die Fassade ist in jedem Fall zu erhalten und soll in ihren Grundzügen nicht verändert werden. Bei der Planung soll auch der dazugehörige Außenbereich (Innenhof) geordnet und aufgewertet werden.



## TEIL B

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung sind die Grundrisse, Schnitte und Ansichten für dieses Gebäudes darzustellen und die Revitalisierungskosten sind separat auszuweisen.

### 4.1.4. Tiefgarage

Die Tiefgarage soll weitestgehend unverändert in das neue Planungskonzept integriert werden. Die vorhandenen Stellplätze werden zukünftig nicht mehr ausschließlich von der Sparkasse benötigt und können als Stellplatznachweis für die übrigen Nutzungsbereiche herangezogen werden.

Zukünftig sollen moderne Mobilitätskonzepte (z.B. e-Mobilität) Berücksichtigung finden.

### 4.1.5. Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich eventueller Dach- und Terrassenflächen mit Begrünung sollen nicht nur die Außenwirkung des Gebäudes positiv unterstützen, sondern auch eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Für das Gesamtareal wird daher die Entwicklung eines ganzheitlichen Außenraumkonzepts erwartet. Insbesondere ist es hierbei Wunsch der Ausloberin und der Bürgerschaft, die aktuell monotonen und steinernen Flächen im Bereich des Willy-Brandt-Platzes stärker zu entsiegeln und mehr Aufenthaltsqualitäten mit größerem Grünanteil zu schaffen. Ebenfalls ist ein Spielplatz gemäß Spielplatzsatzung (s.a. Anlage C.10.3) in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

Der bestehende Straßenverlauf der Augustinergasse ist zu erhalten und die bestehenden fußläufigen Wegeverbindungen auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Freiflächenplanung ist der Einbindung des denkmalgeschützten Kreuzgangs und des erhaltenswerten bzw. als Naturdenkmal Baumbestands besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Im Bestand ist in der nordöstlichen Grundstücksecke ein Autoschalter vorhanden, der aber zukünftig nicht mehr benötigt wird.

Insgesamt sind die Eingriffe in die Außenanlagen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Betriebskosten sinnvoll abzuwägen.

Das Ziel sollte sein, eine höhere Wertstabilität und Qualitätssicherung sowohl für die Gebäude als auch für die Außenanlage zu generieren.

## TEIL B

### 4.2. Konstruktion

Das oberirdische Bestandsgebäude Haupthaus soll im Rahmen der Revitalisierung vollständig entkernt bzw. nach Erfordernis zurückgebaut werden. Dabei ist ein nachhaltiger und wirtschaftlicher Umgang bezüglich der baulichen Eingriffe abzuwägen. Soweit es sinnvoll ist, soll der Rohbau erhalten und in die Neubebauung integriert werden.

In den gewerblichen Flächen bzw. Büros wird ein möglichst einheitliches Ausbauraster angestrebt, um wirtschaftliche und flexible Bürokonzepte abbilden zu können. Die Fassade ist dort so zu definieren, dass möglichst in jedem Ausbauraster ein Trennwandanschluss möglich ist.

In den Untergeschossen der Bestandsgebäude sind konstruktive Eingriffe in die Bausubstanz konzeptabhängig möglich. Insbesondere hier sollte der Mehrwert entsprechender Eingriffe besonders kritisch abgewogen werden.

Das Wohnhaus Augustinergasse 1 kann zugunsten optimierter Wohnungsgrundrisse entkernt werden. Die Fassade ist zu erhalten.

### 4.3. Erschließung

Eine gleichwertige barrierefreie Erschließung aller Bereiche wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Ausnahmen von dieser Vorgabe sind lediglich im Bereich der Augustinergasse 1 denkbar.

Die vertikale Erschließung ist über attraktive, ausreichend dimensionierte und wenn möglich natürlich belichtete Treppenhäuser und Aufzüge zu gewährleisten.

Dabei soll berücksichtigt werden, dass für die gewerblich genutzten Flächen möglichst brandschutztechnische Nutzungseinheiten von  $\leq 400 \text{ m}^2$  realisiert werden können.

Für die Kundinnen und Kunden der Sparkasse muss die Erschließung direkt in den SB- bzw. Service-Bereich der Filiale führen. Auch außerhalb der Servicezeiten sollen die Kunden über diesen zentralen Eingangs- in den Beratungsbereich gelangen können. Eine kurze und übersichtliche Wegeführung der diversen Kundenströme, vom Willy-Brandt-Platz, der Armbruststraße und der Hagedornsgasse sowie vom Kundenparkplatz ist besondere Beachtung zu schenken.

Zudem soll insbesondere Wert daraufgelegt werden, dass der Haupteingang der Sparkasse nicht mit den Hauseingängen der gewerblichen Nutzungen und der Wohnungen verwechselt werden können.

Ganz allgemein ist ein besonderes Augenmerk auf eine eindeutige und attraktive Wegeführung und leichte Orientierung im Gesamtkomplex zu legen.

Für die Müllentsorgung sollen zentrale Standorte und ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Müllsammelfahrzeuge vorgesehen werden.

## TEIL B

### 4.4. Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Sparkasse Vorderpfalz hat die Selbstverpflichtung deutscher Sparkassen für klimafreundliches und nachhaltiges Wirtschaften unterzeichnet.

Neben einer hohen Energieeffizienz wird daher ein ressourcenschonender Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz erwartet.

Die Themengebiete Regenwassermanagement, Flächenversiegelung und Biodiversität haben bei der Entwicklung des Stadtorts einen besonderen Stellenwert.

Zudem sollen die Möglichkeiten zur Wiederverwendung vorhandener Baumaterialien im Sinne eines intelligenten Baustoffmanagements geprüft werden.

Insgesamt wird eine stärkere Begrünung der Außenanlagen angestrebt. Hierbei ist dem erhaltenswerten Baumbestand besondere Beachtung zu schenken. Im Bereich des Willy-Brand-Platzes sollen Möglichkeiten zur Entsiegelung von Teilflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Tiefgarage aufgezeigt werden.

Im Rahmen eines sinnvollen Gesamtkonzepts kann zudem auch die Begrünung von Dachflächen und oder Fassaden angedacht werden. Im Sinne einer Zukunftsorientierung sind nachhaltige und wirtschaftlich interessante Energiekonzepte erwünscht sowie E-Ladestationen für Autos und Fahrräder sind zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein zukunftsweisendes und ökologisch nachhaltiges Gebäudekonzept erwartet, welches über eine außerordentlich gute Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit verfügt. Hierbei soll nach Möglichkeit der Standard des Effizienzhaus KfW-40 realisiert werden. Im weiteren Prozess soll zudem eine DGNB-Zertifizierung geprüft werden.

### 4.5. Raumprogramm

Die im Raumprogramm (s.a. Anlage C.1.7) geforderten Flächen, Arbeitsplatzzahlen und Anforderungen der Sparkasse an die eigengenutzten und die zu vermietenden Flächen sind vollumfänglich umzusetzen.

Ziel ist es, innerhalb des baurechtlichen Rahmens, eine Optimierung der realisierbaren Bruttogrundfläche und Maximierung der vermietbaren Fläche zu ermöglichen.

Um nachhaltig Kosten zu sparen, ist insgesamt eine hohe Flächeneffizienz erwünscht.

### 4.6. Beratungs-Center der Sparkasse

Die Größe der Kundenbereiche soll auf den im normalen Geschäftsbetrieb erforderlichen Flächenbedarf beschränkt werden. Die Kundenbereiche gliedern sich wie folgt:

- ‚Öffentlicher‘ Servicebereich mit zentralem Empfang, Wartezone, SB-Zone, Servicepoints mit Kurzberatung, Diskret-Kasse, Kundenmietfachanlage
- Diskreter Beratungsbereich mit Beratungszimmern als Poollösung für alle Kundensegmente

## TEIL B

Die Innenraumatmosphäre aller Kundenbereiche soll einladend und sehr modern wirken.

Funktional liegt der Schwerpunkt auf der Erfüllung des Raumprogramms und der Schaffung eines hoch attraktiven Beratungscenters mit der Entwicklung einer effektiven und übersichtlichen Ablauforganisation für die Kundenbereiche. Die Begegnung zwischen den Kundinnen und Kunden sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sparkasse soll im Mittelpunkt stehen. In der Gastgeberrolle möchte die Sparkasse eine Atmosphäre zum Wohlfühlen bieten.

Innerhalb des Kundencenters ist eine klare Trennung zwischen den öffentlichen Kundenbereichen und internen Bereichen der Sparkasse erforderlich.

### 4.6.1. Servicebereich (vergl. Raumprogramm Anlage C.1.7)

Die wesentlichen Funktionen der kundennahen Bereiche im Erdgeschoss sind der SB-Bereich, der zentrale Empfang mit Wartebereich, die 2 Dialog-Points mit Kurzberatung, und die Diskret-Kasse.

Die geldführenden SB-Geräte sind präsent und attraktiv zu positioniert und sollen als „Rearload-Geräte“ so eingebaut werden, dass sie von einem abgetrennten Technikraum bestückt werden. Dieser SB-Technikraum und die Bargeldlagerung (Geldschrank) sollen (möglichst) zusammen mit der Diskret-Kasse einen Sicherheitsbereich nach „UVV-Kassen“ bilden und deshalb als räumliche Einheit geplant werden.

Die SB-Zone soll nicht als vorgelagertes Foyer ausgebildet werden, sondern während der Servicezeiten ein integraler Bestandteil des Servicebereichs sein. Außerhalb der Servicezeiten ist der multimediale SB-Bereich so abzuteilen, dass er jederzeit zur Verfügung steht.

Die Kundenmietfachanlage soll möglichst in den bestehenden Räumlichkeiten im Untergeschoss verbleiben. Eine AVM-Anlage (Allzeit-Verfügbache-Mietfachanlage) kommt für die Sparkasse nicht in Betracht. Auf eine sinnvolle und barrierefreie Wegebeziehung ist zu achten.

Die Geldversorgung erfolgt nicht über das SB-Foyer. Der Zugang in den Sicherheitsbereich des SB Technikraums soll über die Filiale selbst geplant werden.

Das Konzept der Service- und Kurzberatungsbereiche der Filiale orientieren sich am aktuellen Stand der Vertriebsstrategie der Sparkasse. Die Kunden sollen aktiv angesprochen und auf die verschiedenen Angebote weitergeleitet werden können.

Die erste Anlaufstelle für Besucherinnen und Besucher ist der zentrale Empfang (1 AP, ausgestattet mit PC und Telefon). Hier werden die Kundinnen und Kunden empfangen und bedarfsgerecht weitergeleitet. Dieser zentrale Empfang muss eindeutig erkennbar positioniert sein und als ‚persönlicher Empfang‘ wahrgenommen werden.



## TEIL B

Die Anordnung muss die notwendige Diskretion gewährleisten, gleichzeitig sollen die Service Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Überblick über den SB-Bereich haben, um Kundinnen und Kunden im SB-Bereich unterstützen oder aktiv ansprechen zu können.

Der Empfang und die Service-Points müssen so positioniert und gestaltet werden, dass hier auch eine Bildschirmarbeit uneingeschränkt möglich ist (ASR-Blendungen usw.) und durch die Lage bedingten eventuellen Zug-Erscheinungen im Bein- und Fußbereich, vorgebeugt wird.

In der Nähe des Empfangs sind die 2 Dialog-Points sowie die 4 Backoffice Arbeitsplätze anzuordnen. Von hier aus soll der zentrale Empfang ‚aufgefüllt‘ werden können, wenn sich aus einem Gespräch am Empfang ein Beratungsgespräch entwickelt und dieses in einen anderen Beratungsbereich überführt wird. Die Arbeitsplätze müssen soweit geschützt sein, dass verhältnismäßig diskretes Arbeiten möglich ist und sich unbesetzte Arbeitsplätze dem Kunden nicht als ‚verwaiste Tischlandschaft‘ präsentieren.

In der Nähe des Empfangs soll ein Wartebereich angeboten werden. Hier soll Kommunikations-, Aktions- bzw. Informationsfläche sowie die Möglichkeit für gesprächseinleitende ‚Small-Talks‘ vorgesehen werden. Es soll an dieser Stelle die Möglichkeit genutzt werden, das Bild einer lebendigen, aktiven Sparkasse nach außen.

Kurze Beratungen sollen innerhalb der Filiale in ‚offenen‘ und attraktiv gestalteten bzw. evt. durch Glaswände abgetrennten Kurzberatungs-Inseln durchgeführt werden.

Auch außerhalb der Servicezeiten ist die Zugänglichkeit zum Beratungsbereich zu gewährleisten. Sollte der Empfang nicht besetzt sein, muss für Termine außerhalb der Servicezeiten die Möglichkeit geschaffen werden (Klingel, technischer Empfang o.ä.), dass Kundinnen und Kunden über den Haupteingang bzw. den SB-Bereich in den Beratungsbereich im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss gelangen können.

Der Beratungsbereich muss außerhalb der Servicezeiten zu erreichen sein, ohne den Servicebereich durchqueren zu müssen.

Innerhalb der Geschäftsstelle sollen in unregelmäßigen Abständen Kundveranstaltungen stattfinden. Hierzu ist eine Teilbestuhlung für ca. 30 Personen und eine Betischung mit Stehtischen für ca. 20 Personen angestrebt. Um Flächeneffizient zu bleiben, sollte die Möblierung der Geschäftsstelle hierzu bei Bedarf ‚mobil‘ geplant werden.

### 4.6.2. Der Beratungsbereich (vergl. Raumprogramm Anlage C.1.7)

Neben dem Servicebereich ist der Beratungsbereich der integrale Bestandteil des Beratungs-Centers. Dieser diskreten Flächen ist abhängig vom Entwurfskonzept, im Erdgeschoss und oder im 1. Obergeschoss anzuordnen.

Der Beratungsbereich besteht aus einem Pool von 11 unterschiedlich große Beratungszimmern auf den die Beraterinnen und Berater als Besprechungsräume für persönliche Kundenberatungen zugreifen können.

## TEIL B

Die Beratungsräume sind ‚transparent‘ zu gestalten, ohne auf die notwendige Diskretion (Sicht- und Schallschutz, Raumakustik) zu verzichten.

Nach Anmeldung am zentralen Empfang werden alle Kundinnen und Kunden von der beratenden Person in der Wartezone abgeholt, um gemeinsam zum Beratungszimmer im Beratungsbereich zu gehen.

Die Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind einem baulich abgetrennten Bereich (Türen mit Zutrittskontrolle) untergebracht.

Im Übrigen gelten für die internen Büroflächen die gleichen Anforderungen wie für die unter Ziffer XXX beschriebenen Anforderungen an externe Mietflächen mit gewerblicher Nutzung.

### 4.7. Externe Mietflächen - Gewerbliche Nutzung

Die externen Mietflächen sind durch Eingangssituationen, Treppenhäuser und Aufzüge so zu erschließen, dass den Anforderungen an eine angemessene Adressbildung und Attraktivität Rechnung getragen wird.

Den jeweiligen Mieteinheiten sind entsprechend der Realisierbarkeit von Arbeitsplätzen ausreichend eigene Sanitäreinheiten und Teeküchen/Kommunikationsbereiche zuzuordnen.

Für eine erfolgreiche Vermietung der externen Büroflächen soll eine kleinste Größe je Nutzungseinheit von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese sollen jedoch möglichst flexibel auch zu größeren Nutzungseinheiten bis zu 400 m<sup>2</sup> verbunden werden können.

Die Mietflächen für eine gewerbliche Nutzung sind so flexibel zu planen, dass verschiedene Nutzungskonzepte (Büro, Co-Working-Space, Praxis, Dienstleistung etc.) problemlos realisiert werden können. Um Variationsmöglichkeiten und die Flexibilität der Grundrisse sichtbar zu machen, sind in den Präsentationsplänen unterschiedliche Nutzungsoptionen exemplarisch darzustellen.

Die Anforderungen an moderne Büroarbeitsplätze sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass alle permanenten Arbeitsplätze natürlich zu belichten und zu belüften sind. Zur Erfüllung der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien auch bei offenen Bürokonzepten, wird in den Bürobereichen eine lichte Raumhöhe von min. 3,00 m angestrebt.

Um sowohl im Winter, als auch im Sommer angenehme Temperaturen am Arbeitsplatz zu gewährleisten, wird gleichfalls von möglichst individuell regelbaren technischen Maßnahmen zur Heizung und zugluftfreien Kühlung sowie einer wirksamen Verschattungsmöglichkeit der Fensterflächen ausgegangen.

### 4.8. Externe Mietflächen - Wohnnutzung

Wohnnutzungen sollen im Hauptgebäude ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen werden. Hierbei sollen unterschiedliche Grundrisslösungen und Wohnungsgrößen berücksichtigt werden. Insgesamt gilt es zu beachten, dass insgesamt für die Wohnungen eine Sozialquote von 25 % angestrebt werden soll.

## TEIL B

Jede Wohnung soll mindestens über einen eigenen Außenbereich verfügen. Hierbei ist die Altstadtsatzung § 5 und 6 zu beachten.

Durch eine geschickte Anordnung der Erschließungen soll eine weitgehende Trennung zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnungen gewährleistet werden. Potenzielle „Angsträume“ für die Wohnungsmieter beim Zugang zu den Wohnetagen sollen ausgeschlossen werden.

In der Augustinergasse 1 sollen gut vermietbare Wohneinheiten angeordnet werden, die ebenfalls den u.a. Wohnungsmix berücksichtigen.

Ein Gutachten des GEWOS Institut für Stadt-, und Regional- und Wohnforschung GmbH hat ergeben, dass es insbesondere ein Defizit an preisgünstigem Wohnraum insbesondere für kleinere Ein- und Zweipersonenhaushalten gibt, andererseits aber auch Wohnungen für Familien ab mindestens 80 m<sup>2</sup> vorgesehen werden sollen. Da sich inzwischen die Haushaltsformen und Wohnweisen verändert haben, werden Vorschläge für neue zeitgemäße Wohnformen (z.B. Alten-WG, Mehrgenerationswohnen etc.) begrüßt.

Dementsprechend soll bezogen auf die verfügbare Gesamtwohnfläche folgender Wohnungsmix vorgesehen werden:

25 %	2-3 Zimmer Wohnungen	70-90 m <sup>2</sup>
40 %	3-4 Zimmer Wohnungen	90 -105 m <sup>2</sup>
35 %	4-5 Zimmer Wohnungen	105 -140 m <sup>2</sup>

Hierbei sind für die 25% der Wohnfläche die der Sozialquote unterliegen, folgende Wohnflächenobergrenzen zu berücksichtigen:

25 %	2 Zimmer Wohnung	bis zu 60 m <sup>2</sup>
45 %	3 Zimmer Wohnung	bis zu 80 m <sup>2</sup>
30 %	4 Zimmer Wohnung	bis zu 90 m <sup>2</sup>

## TEIL B

### 5. GEBÄUDETECHNIK

Die Gebäudetechnik ist unter dem Gesichtspunkt minimierter Betriebs- und Folgekosten sowie ökologischer Belange zu entwickeln. Für die gewerblich genutzten Flächen ist hierbei eine hohe Flexibilität in Bezug auf sich ändernden Strukturen, Zuschnitten und Dimensionierungen zu gewährleisten.

Alternative Techniken und Energiekonzepte sollen berücksichtigt werden, sofern diese technisch ausgereift sind und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann.

Veranstaltungs-, Besprechungs- und Sonderräume sowie innenliegende Räume müssen mit für die Nutzung angepassten Luftwechselraten raumluftechnisch behandelt werden. Für die übrigen Bürobereiche soll ergänzend zur Möglichkeit einer freien Fensterlüftung auch zur Sicherstellung der energetischen Anforderungen ein hygienischer Mindestluftwechsel über eine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen werden.

Die haustechnische Ausstattung der Wohnungen ist unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen und Abwägung der Wirtschaftlichkeit konzeptabhängig zu wählen.

Für das Beratungs-Center der Sparkasse sind die üblichen sicherheitstechnischen Anlagen zu berücksichtigen.

Es sind sinnvolle und wirtschaftliche Lösungen vorzuschlagen und die grundsätzliche Realisierbarkeit muss dargestellt werden (Technikräume, Installationskanäle etc.). Die notwendigen Schächte für die vertikale Verteilung der technischen Medien sind in den Grundrissen darzustellen.

Im Raumprogramm sind für die Technische Gebäudeausrüstung keine Vorgaben definiert, da diese konzeptabhängig festzulegen sind. Zur Deckung des Heizwärmebedarfs ist am Standort Fernwärme verfügbar. Es sind ausreichende Flächen- und Raumkapazitäten auszuweisen und etwaige Technikflächen in das Gebäude zu integrieren. Gegebenenfalls erforderliche Technikaufbauten im Dachbereich sind gestalterisch zu berücksichtigen und in den Plänen darzustellen.

Die vorhandene, städtische Trafostation im UG des Hauptgebäudes muss erhalten werden (s.a. Anlage C.7). Die dazugehörigen Leitungstrassen im Außenbereich entlang des Amtsgerichts zur Armbruststraße dürfen nicht überbaut werden. (s.a. Anlage C.9 Leitungspläne) bzw. Anlage C.7 „Lageplan Dienstbarkeiten“.



## TEIL B

### 6. STELLPLÄTZE

Der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf (PKW- und Fahrrad-Stellplätze) ist unter Berücksichtigung der baurechtlichen Situation zu ermitteln und soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden (s.a. Anlage C.1.4).

Die Stellplätze in der Tiefgarage und im Parkhaus sollen ausschließlich von der Sparkasse und den Mietern genutzt werden.

Im Außenbereich sind mindestens 20 PKW-Stellplätze für Kundinnen und Kunden der Sparkasse vorzusehen. Weitere Stellplätze für Kunden im Gewerbe und für Besucher sind vorzusehen (siehe Punkt 2.5.4). Sofern im Außenbereich darüber hinaus PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, die nicht für Mieter benötigt werden, sollen diese als bewirtschaftete, öffentliche Stellplätze angeboten werden.

Alle Stellplätze sind mit einer übersichtlichen Wegeführung so zu planen, dass ein bequemes Ein- und Ausparken möglich ist. Enge Wenderadien, schmale Fahrgassen und Sackgassen sollen vermieden werden.

Bei der Neuplanung für den ruhenden PKW-Verkehr sollen die Regelwerke der FGSV beachtet werden.

Für Fahrräder sind ausreichend geeignete Stellplätze nachzuweisen. Diese sollten möglichst ebenerdig angeordnet sein und zumindest teilweise über eine Überdachung und eine Ladeinfrastruktur für E-Bikes verfügen.

### 7. WIRTSCHAFTLICHKEIT UND FLEXIBILITÄT

Grundsätzlich soll eine zukunftsorientierte Planung entwickelt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit besteht der Wunsch, Ressourcen zu bündeln und Flächen effizient zu nutzen. Maßnahmen zur Energieeffizienz, ökologisches Bauen und die Nutzung regenerativer Energien sollen in sinnvollem Rahmen umgesetzt werden.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Haupthauses muss eine flexible Nutzung gewährleistet sein, sodass die Sparkasse auf zukünftige strukturelle oder personelle Veränderungen ohne großen Aufwand reagieren kann.

### 8. STANDARDS UND VORSCHRIFTEN

Alle notwendigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Bebauungsplan, Gestaltungssatzung/ Altstadtsatzung, Baugesetzbuch, Arbeitsstättenverordnung, Arbeitsstättenrichtlinien, DIN 4543 – Teil 1, EU-Vorschriften zum Bildschirmarbeitsplatz, DGUV-Vorschriften, hier insbesondere die UVV-Kassen, UN-Behindertenrechtskonventionen usw.) sind einzuhalten.

## TEIL B

### 9. GESTALTUNG

Durch die Auswahl der beteiligten Planungsbüros erwartet die Sparkasse in allen Bereichen Vorschläge und Anregungen, die einen architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Akzent setzen.

Auf modische, schnell überlebte Gestaltungseffekte ist zugunsten einer langfristig angelegten Gesamtkonzeption zu verzichten.

Werthaltige Materialien mit geringem Verschleiß und Wartungsaufwand sind ausdrücklich erwünscht, wobei sowohl ökonomische als auch ökologische Aspekte zum Tragen kommen sollen. Auf ein ausgewogenes Kosten-/ Nutzenverhältnis in Bezug auf Investitionskosten und Betriebskosten ist dabei zu achten.