



# Sparkasse Vorderpfalz

Revitalisierung der Hauptstelle in Speyer

Projektvorstellung im Rahmen der ASBK-Sitzung am 07.09.2022

Vorstellung des aktuellen Standes - Anpassungen und Ergänzungen am 22.03.2022

[www.dal-bautech.de](http://www.dal-bautech.de)

# Agenda vom 07.09.2022 mit Anpassungen und Ergänzungen

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

# Ausgangssituation

## Luftbild bestehende Bebauung



# Ausgangssituation Bestehender Bebauungsplan



## ZEICHENERKLÄRUNG:

- |         |   |                                  |   |
|---------|---|----------------------------------|---|
| MI      | MISCHGEBIET   | FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE |   |
| Ⓜ       | GESCHOSSFLÄCHENZAHL   | BAUGEBIET                        | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE                      |
| 0,8     | GRUNDFLÄCHENZAHL  | GRUND-<br>FLÄCHENZAHL            | GESCHOSS-<br>FLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTGRENZE) |
| Ⓜ       | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BESTAND   | DACHFORM                         | BAUWEISE                                    |
| III / Ⓜ | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE / ZWINGEND  |                                  |   |
| FD      | FLACHDACH   |                                  |   |
| o/g/b   | OFFENE / GESCHLOSSENE / BESONDERE BAUWEISE  |                                  |   |
| ↔       | FIRSTRICHTUNG   |                                  |   |
| —       | BAULINIE  | } ÜBERBAUBARE FLÄCHE             |   |
| - - -   | BAUGRENZE   |                                  |   |
| ✚       | KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN  |                                  |   |
| —       | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN   |                                  |   |
| Ⓜ       | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH  |                                  |   |
| P       | PARKPLATZ - PRIVAT  |                                  |   |
| ▲ ▼     | EIN- / AUSFAHRT   |                                  |   |
| —       | EINFAHRTBEREICH   |                                  |   |
| Ⓜ       | SPIELPLATZ  |                                  |   |
| Ⓜ       | ERHALTUNG VON BÄUMEN  |                                  |   |
| Ⓜ       | NATURDENKMAL - BAUM -   |                                  |   |
| Ⓜ       | GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  |                                  |   |
| Ⓜ       | EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  |                                  |   |
| Ⓜ       | STELLPLÄTZE / GARAGEN / TIEFGARAGE  |                                  |   |
| Ⓜ       | DURCHFART   |                                  |   |
| —       | 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  |                                  |   |

# 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 Beratungs-Center der Sparkasse (Bedarf ca. 2.000m<sup>2</sup>)
- 1. OG Büroflächen zur Vermietung (ca. 450 m<sup>2</sup>)
- 2.-4. OG Mietwohnungen (ca.2.900 m<sup>2</sup>)
- UG Erhalt Keller/ Tiefgarage

## ■ Parkhaus

- Aufstockung mit Mietwohnungen (ca. 900m<sup>2</sup>)
- Erhalt Tiefgarage/ Parkdeck und Erneuerung Doppelparker

## ■ Augustinergasse 1

- Mietwohnungen analog Bestand (ca. 240 m<sup>2</sup>)

## ■ Parken

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

## ■ Sozialquote

- 25 % Sozialquote Mietwohnungen

## ■ Haupthaus

- EG/ 1. OG Beratungs-Center der Sparkasse (Bedarf ca. 2.000m<sup>2</sup>)
- 1. OG Büroflächen zur Vermietung (ca. 450 m<sup>2</sup>)
- 2.-4. OG Mietwohnungen (ca.2.900 m<sup>2</sup>)
- UG Erhalt Keller/ Tiefgarage

## Anpassung

- EG Einbindung Mobile Altenpflege oder andere gewerbliche Mieter

## Ergänzung

- Revitalisierung des Gebäudes durch vollständige Entkernung inkl. erforderlichem Rückbau (z. B. Augustiner Saal)
- Gültiger B-Plan
- Maximale Ausnutzung unter Berücksichtigung der Proportionalität und der Einbindung in das historische Umfeld

# Nutzungskonzept

## ■ Parkhaus

- Aufstockung mit Mietwohnungen (ca. 900m<sup>2</sup>)
- Erhalt Tiefgarage/ Parkdeck und Erneuerung Doppelparker

## Anpassung

- Keine Parkhausaufstockung mit Mietwohnungen
- Entfall Doppelparker

## Ergänzung

- Sanierung des Bestands
- Fassadengestaltung - nachhaltig und zeitgemäß
- Einsparung Stellplatznachweise → Freiraumgestaltung

# Nutzungskonzept

## ▪ Augustinergasse 1

- Mietwohnungen analog Bestand (ca. 240 m<sup>2</sup>)

## Anpassung

- Neue Innenraumstrukturen zugunsten optimierter Grundrisse

## Ergänzung

- Revitalisierung des Gebäudes
- Beibehaltung der Fassaden
- Ordnung und Aufwertung des Außenbereichs/ jetziger Innenhof

## ■ Parken

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

## Anpassung

- Minimierung der Stellplatzanforderung

## Ergänzung

- Aufwertung der Außenfläche durch ganzheitliche Außenraumkonzepte
- Spielplatz
- Einbindung des denkmalgeschützten Kreuzgangs
- Naturdenkmal Baumbestand aufwerten

# Agenda vom 7.09.2022 mit Anpassungen und Ergänzungen

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

# 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 – durchgeführt am 11.10.2021
- Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion (ASBK) - heute
- Durchführung eines Architektenwettbewerbs

# 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 und ein **Landschaftsarchitekt\*in**
- 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

## Nächste Schritte

- Information zum Auslobungstext im ASBK am 03.11.2021
  - Information zur finalen Auslobung am 22.03.2022
- Abschluss Architektenwettbewerb im 1. Quartal 2022
  - Versendung der Auslobungsunterlagen an die Gremiumsmitglieder am 23.03.2022
  - Versendung der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Büros KW 14, Anfang April 2022
  - Ortsbegehung und Rückfragenkolloquium am 26.04.2022
  - Abgabe der Wettbewerbsentwürfe Juli 2022
  - Gremiumssitzung September 2022
- Anschließend Beginn der Planungs- und Bauphase
- Fertigstellung Ende 2026

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Ihre Ansprechpartner\*in

**Holger Würk**

Geschäftsführer

 +49 6131 804-2500

 h.wuerk@dal.de

**Claudia Friedrichs**

Senior Consultant

 +49 6131 804-2506

 c.friedrichs@dal.de

**DAL Bautech**

Baumanagement und Beratung GmbH

Emy-Roeder-Straße 2

55129 Mainz

[www.dal.de](http://www.dal.de)