



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

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
- Ⓜ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- Ⓜ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BESTAND
- 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
- ☐ 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 NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSSE- 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 Beratungs-Center 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

Nutzungskonzept

■ Haupthaus

- EG/ 1. OG Beratungs-Center 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

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. 900m²)
- 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 m²)

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 Bautec

Baumanagement und Beratung GmbH

Emy-Roeder-Straße 2

55129 Mainz

www.dal.de