

# **S I T Z U N G S V O R L A G E**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 10

am 14.12.2016

## **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Finanzamt Offenburg  
Zeller Straße 2-6

## **2. Bauherr:**

---

Land Baden Württemberg

## **3. Beschreibung**

---

Um die Arbeitsabläufe zu optimieren und Synergien zu erreichen, beabsichtigt das Land Baden-Württemberg, in Offenburg ein neues Finanzamtsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist hierfür das landeseigene, unbebaute und teilweise als Parkplatz genutzte Grundstück an der Unionbrücke südlich der Zeller Straße. Die angrenzenden landeseigenen, bebauten Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen werden und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung des Neubaus soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt soll zeitnah errichtet werden. In welcher zeitlichen Abfolge die weiteren Bauabschnitte entstehen werden, steht noch nicht fest. Nach Errichtung aller Bauabschnitte sollen auf dem Grundstück rund 430 Arbeitsplätze und rund 7.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche angeordnet sein. Die Bruttogeschossfläche aller Bauabschnitte soll ohne Kellerräume und Tiefgarage rund 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

Der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, hat ein Vergabeverfahren nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchgeführt, um ein geeignetes Planungskonzept und gleichzeitig ein Architekturbüro für den Neubau des Finanzamts auszuwählen. Die Stadt Offenburg wurde durch das Land in dieses Verfahren eingebunden.

Im Vergabeverfahren konnte sich das Büro Harter + Kanzler aus Freiburg mit seinem Entwurf durchsetzen.

Dieser Entwurf sieht eine durchgehende viergeschossige Bebauung vor, in ihrer Gesamthöhe hinter dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Zeller Straße 1-3 zurückbleibt. Der erste Bauabschnitt soll im Norden direkt an der Zeller Straße entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden wird. Die genaue Ausgestaltung des Haupteingangs und der Erdgeschosszone zur Zeller Straße hin wird durch Architekt und Bauherr gegenwärtig noch überprüft und abgestimmt.

Die zwei weiteren Bauabschnitte werden sich unmittelbar südlich angrenzend an den ersten Bauabschnitt anfügen. Nach der endgültigen Fertigstellung aller Bauabschnitte entsteht so ein kompakter Baukörper im Norden und in der Mitte des Grundstücks.

Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit - im Endausbau - rund 105 Stellplätzen untergebracht werden. Die Tiefgarage wird auf Grund der erforderlichen Stellplatzzahl im Endausbau, nach Errichtung des dritten Bauabschnitts, im Süden deutlich über die Gebäude hinausragen.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Das Bauvorhaben des Landes ist unter Stadtplanungsgesichtspunkten zu begrüßen. Der Finanzamtsstandort in Offenburg kann so weiterentwickelt und gesichert werden, was der oberzentralen Funktion Offenburgs entspricht. Der Standort an der Unionbrücke liegt zentral in der Stadt und in Bahnhofsnähe und ist damit sowohl für Besucher wie für Beschäftigte sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das beabsichtigte Baugrundstück ist mit der bestehenden, städtebaulich wenig attraktiven Parkplatznutzung im Hinblick auf seine zentrale innerstädtische Lage bisher untergenutzt und eignet sich gut für eine Büronutzung.

Bei einer Bebauung ist die Bebauung in der Umgebung im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtsituation und ausreichende Abstände zu berücksichtigen. Dies ist bei dem vorliegenden Entwurf gegeben.

Durch die Anordnung des ersten Bauabschnitts mit dem Eingangsbereich direkt an der Zeller Straße im Norden des Grundstücks ist nicht nur gewährleistet, dass bereits mit dem ersten Bauabschnitt eine städtebaulich gute und abgeschlossene Lösung entsteht. Sie ermöglicht auch, den Parkplatz in der Mitte des Grundstücks vorerst weiter zu nutzen und Eingriffe in den Baumbestand im Süden des Grundstücks gegenwärtig zu vermeiden. Bei Errichtung des dritten Bauabschnitts werden allerdings auf Grund der erforderlichen Baugrube für die Tiefgarage Eingriffe in den Baumbestand im Süden des Grundstücks unvermeidbar sein.

Die vollständige Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage schafft die Voraussetzungen, um die nicht überbauten Grundstücksflächen angemessen als Freifläche gestalten zu können.

Zu den Rampen der Unionbrücke wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass ausreichende Baufreiheit für einen eventuell künftig erforderlich werdenden Neubau der Unionbrücke besteht.

## **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Für das Vorhaben soll der Bebauungsplan "Finanzamt" aufgestellt werden, um die Errichtung zu ermöglichen und zu steuern. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2016 gefasst.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:     Übersichtsplan  
                  Darstellung des Entwurfs