

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 16

am 27.06.2018

## **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Finanzamt Offenburg  
Zeller Straße 2-6

## **2. Bauherr:**

---

Land Baden-Württemberg

## **3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der 1. Wiedervorlage**

---

Das Vorhaben des Landes Baden-Württemberg wurde erstmals am 14.12.2016 und erneut am 14.03.2018 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt. Nun erfolgt eine Wiedervorlage für die Empfehlungen hinsichtlich der Fassadengestaltung zum 1. Bauabschnitt (siehe Empfehlung Nr. A). Die Beratung zur gesamthaften Freianlagenplanung entsprechend den Gestaltungsbeiratsempfehlungen Nr. B erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, allerdings noch vor der Antragsstellung für den 2. Bauabschnitt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind in den Protokollen der Sitzungen (öffentlich) dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

### **A. Gebäudeanschluss in der Zellerstraße:**

Der „schwebende Baukörper“ sollte in Fortsetzung der bestehenden Blockbebauung mehr auf dem Boden stehen.

Zu Gunsten der städtebaulichen Fassung der Straße auf EG-Ebene und zu Gunsten der architektonischen Rahmung des adressbildenden Baukörpers ist die in der Umgebung vorherrschende Architektursprache zu verwenden, um eine flächige Verbindung der Fassade mit dem Terrain zu erreichen (bspw. flächig massiver Übergang zur Nachbarschaft, geringere Durchfahrtshöhen, Verlegen der Anlieferung in den Hofbereich oder Integration der Anlieferung in den Baukörper).

## B. Außenanlagen:

1. Ausarbeiten einer belastbaren Freianlagenplanung unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede sowie der Fußwege- und hinsichtlich des Brandschutzkonzepts, insbesondere an den Engstellen (BA 1 und BA 3):
  - öffentliche Fußwegeverbindung ist darzustellen.
  - Umgang mit der Einbindung der Stützwand entlang der Rammersweierstraße ist darzustellen.
  - Zwischen der Bestandswand an der Unionbrücke und künftiger Bebauung ist das Gelände im Schnitt darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass der Raum offen und hell wirkt (keine zu hohen Geländeeinschnürungen).
2. Gestaltung der Vorzone (Freiraum an der Zeller Straße) und dem anschließenden offenen Osthof:
  - Hier liegt die Zufahrt für die geplante Tiefgarage am Übergang zur Wohnbebauung Zeller Straße / Friedrichstraße. Es sollte frühzeitig die Abfahrt bezüglich künftiger Lärmemissionen untersucht werden.
  - Darstellen der Feuerwehrrassen für Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 im Bereich der Zugangssituation von der Zeller Straße, da sich diese oftmals mit den Wegebereichen überschneiden.

## 4. Umsetzung der Empfehlungen

---

Zu A: Der Bodenanschluss des „schwebenden Baukörpers“ wurde im Bereich der geplanten Fahrradbox stärker herausgearbeitet. Für die Einhausung der Fahrradbox ist ein Lochmauerwerk vorgesehen, welches das Motiv der Fensterbänder (siehe Detailplanung für die Ausgestaltung der Fenster mit eingebauten Schalldämmkassetten) aufgreift. Hierdurch wirkt die EG-Fassade in diesem Bereich geschlossener. Allerdings bleibt die bislang breite Öffnung der EG-Fassade im Anschluss an das Bestandsgebäude in der Zeller Straße 10 weiterhin wegen der TG-Ein-/Ausfahrt und der Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage bestehen. Folglich wurde die Empfehlung zum Teil umgesetzt.

Zu B: Berücksichtigung der Gestaltungsbeiratsempfehlungen und erneute Beratung hierzu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, allerdings noch vor der Antragsstellung für den 2. Bauabschnitt.

## 5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

---

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen den EG-Grundriss sowie die Fassadengestaltung des „auskragenden Gebäudeteils“ im Norden entlang der Zeller Straße.

### *Änderungen im EG-Grundriss*

Die Positionen der TG-Ein- und Ausfahrt und der bisher vorgesehenen Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage wurden getauscht, so dass die TG-Ein- und Ausfahrt sich nun direkt am Bestandsgebäude „Zeller Straße 10“ befindet.

Die Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage wurde in ihrer Breite verschmälert, allerdings nicht im Vorbereich entlang der Zeller Straße, wo diese Verschmälerung in der Fassade sichtbar gewesen wäre.

Im Vergleich zur vorherigen Planung schließt nun an die Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage das Treppenhaus inklusive Aufzug an. Westlich der Erschließung sind nun eine ca. 4 m breite Treppe zur EG-Erschließung und daran anschließend die mit einem Lochmauerwerk eingebaute Fahrradbox vorgesehen.

#### *Änderung in der EG-Fassade*

Der Bereich der geplanten Fahrradbox ist, wie bereits erläutert, mit einem Lochmauerwerk ausgestaltet. Allerdings bleibt die bislang breite Öffnung der EG-Fassade im Anschluss an das Bestandsgebäude in der Zeller Straße 10 weiterhin wegen der Zufahrtssituation bestehen. Die EG-Fassade ist nun im mittleren Gebäudebereich etwas geschlossener ausgebildet. Wohingegen nun die terrassierte Treppenausbildung im Vorbereich entlang der Zeller Straße entfällt.

Weiter werden die Stützen entsprechend der ersten Entwurfsplanung und den Forderungen des Gestaltungsbeirats bündig mit der Fassade bis zum Boden ausgebildet. In den Öffnungsbereichen werden die Stürze, wie auch schon die Fensterbänder, konstruktiv sichtbar. Dies wurde bereits in der vergangenen Sitzung thematisiert und befürwortet. Hier wird ein anderes Material (Betonteile) gewählt, welches aber flächenbündig mit der Klinkerfassade ist. Somit erfolgt nun in der Fassade kein Versatz mehr nach Innen.

### **6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Bauvorhaben des Landes ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten 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 sowie 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.

### **7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Für das Vorhaben wurde der Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ aufgestellt, um die Errichtung des Finanzamtsneubaus zu ermöglichen und zu steuern. Der Bebauungsplan wurde am 27.11.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung vom 09.12.2017 rechtskräftig.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“. Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Eine detaillierte bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen.

Anlagen:    Übersichtsplan (2 Pläne)  
              Lageplan 1. Bauabschnitt (1 Plan)  
              Darstellung des Entwurfs (8 Pläne)