



Eingang 15. MRZ. 2010		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsidential		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Stadtrat von Zug  
Stadthaus am Kolinplatz  
Postfach 1258  
6301 Zug

T direkt 041 728 54 87  
alexandra.amstalden@bd.zg.ch  
Zug, 12. März 2010  
13571

**Änderung Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2009 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085, zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085 vom 2. Dezember 2009 im Mst. 1:500 (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 30. November 2009
- Plan Umgebungsgestaltung vom 20. November 2009 im Mst. 1:500
- Richtprojekt / Grundlagen Bebauungsplan Hochhaus, Schweizerischer Obstverband Zug, vom 20. November 2009
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 30. November 2009
- Städtebauliche Eignungsstudie zum Grundstück des Schweizerischen Obstverbandes als Hochhausstandort vom 3. Juni 2005
- Hochhaus Obstverband, Zug, Studienauftrag auf Einladung, Bericht der Jury vom 18. Dezember 2008

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

**1. Ausgangslage**

Am 10. August 2004 wurde der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7052, vom Regierungsrat genehmigt. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist

inzwischen überbaut worden. Im nördlichen Bereich bestanden seinerzeit noch keine Realisierungsabsichten.

Die zur Vorprüfung eingereichte Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A sieht ein 15-stöckiges Hochhaus vor, welches eine Gebäudehöhe von gut 50 Metern erreicht und am nördlichen Rand des Bebauungsplanperimeters, an der Kreuzung Baarerstrasse - Mattenstrasse, platziert wird. Die Planungsarbeiten zum nördlichen Abschluss des Längsgebäudes auf GS 481 weisen noch nicht denselben Detaillierungsgrad auf wie für das Hochhaus. Der bestehende Längsbau wird in Richtung Norden verlängert. Er übernimmt die vorgegebene maximale Gebäudehöhe, wie sie im rechtsgültigen Bebauungsplan festgehalten ist. Die Ausdehnung des Bauvolumens in Richtung Norden wird reduziert, da die städtische Parzelle zu gleichen Teilen an die beiden Grundeigentümer Obstverband und Familie Kistler aufgeteilt wird, was zu einer Reduktion des länglichen Gebäudevolumens Baarerstrasse 74-86 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan führt. Dadurch wird der Zwischenraum von bisher 11 Metern zu einem gemeinsamen Aussenraum von 19 Metern vergrössert.

Mit der vorgesehenen Anordnung der beiden Gebäude wird dazwischen ein Platz aufgespannt, der sich optisch deutlich vom öffentlichen Fussgängerraum abgrenzt und eine Verbindung zwischen der Baarerstrasse (West) und dem Park (Ost) schafft, ohne dabei als Verkehrsfläche zu wirken. Für die Gestaltung der Aussenräume wurde ein Konzept erarbeitet, welches insbesondere auf dem neu entstehenden Platz sowie entlang der Baarerstrasse mehrere Bäume vorsieht. Um die Grünfläche im Osten möglichst grosszügig zu gestalten, werden die oberirdischen Besucherparkplätze reduziert.

Es wird vorgeschlagen, für die Tiefgarage zukünftig zwei Ein- und Ausfahrten zuzulassen, eine im Süden (GS 499) direkt an der Baarerstrasse und eine im Norden (GS 2426) an der Mattenstrasse. Dies ermöglicht eine unabhängige Erschliessung der Grundstücke Nr. 499 und 2712 bzw. 481 und 2426. Für die südlichen Grundstücke werden dadurch die unterirdischen Erschliessungswege wesentlich kürzer. Zudem kann die geplante kantonale Radstrecke auf der Mattenstrasse entlastet werden.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Grundsätzliches**

#### **2.1.1. Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung**

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet zwei Änderungen, die von Bedeutung sind: ein fünfzehngeschossiges Hochhaus auf GS 426 (Obstverband), sowie eine Erhöhung der Geschosshöhe auf sechs Vollgeschosse im nördlichen Teil des Längsbaus entlang der Baarerstrasse. Von der Grundordnung (WG 5 / WA 5, Ausnutzung in Einzelbauweise 1.5) wird vor allem bei der Geschosshöhe (fünfzehn Geschosse beim Hochhaus anstelle von 5 Geschossen gemäss Einzelbauweise), beim Wohnanteil (beim Längsbau beträgt der Wohnanteil nur 30 % anstatt 50 % gemäss Einzelbauweise) sowie bei der Ausnutzung (2,3 anstatt 2.1 im rechtsgültigen Bebauungsplan) abgewichen. Der Perimeter des Bebauungsplanes wird um eine in der

Zone OelB gelegene Freifläche, welche heute zum Schulhausareal Guthirt gehört, erweitert. Damit soll der notwendige Freiraum um das Hochhaus und den Längsbau geschaffen werden.

#### 2.1.2. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 wird ein Teil der "neuen" Baarerstrasse realisiert. Zudem stellt der Bebauungsplan den Übergang von der betriebsamen Baarerstrasse zum hinter liegenden Schulhaus dar. Die wichtigsten Aufwertungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Das liegende Bauvolumen wird verkürzt, der Kopfbau als Hochhaus ausgebildet und der Freiraum entlang der Baarerstrasse zwischen die Bauten gesetzt. Das Geviert findet so einen würdigen Abschluss, die städtebauliche Situation wird aufgewertet und im Sinne des Entwicklungskonzeptes ein Hochhaus realisiert.
- Mit einem Studienverfahren und der darauf folgenden Erarbeitung des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit Architekten, Grundeigentümern, Stadtbildkommission und Stadtplanung wurden die hohen gestalterischen Anforderungen an ein Hochhaus und seine Umgebung erfüllt.
- Mit der angestrebten Dreiteilung des Aussenraumes (Baarerstrasse, Platz, Grünraum) wird der öffentliche Raum stufenweise zum halbprivaten Raum entwickelt, wobei die Durchlässigkeit erhalten bleibt. Mit diesen Massnahmen kann die heute bestehende Hinterhofsituation stark aufgewertet werden und ein Mehrwert für das gesamte Quartier geschaffen werden.
- Mit der Aufteilung der Erschliessung auf zwei Tiefgaragenzufahrten möglichst nahe beim übergeordneten Verkehrsträger wird die Belastung durch den Verkehr minimiert. Die unterirdischen Verkehrswege in der Tiefgarage nehmen gegenüber der heute geplanten Anordnung ab. Der Knoten Baarerstrasse / Mattenstrasse wird entlastet und damit auch die geplante kantonale Radstrecke auf der Mattenstrasse. Die Belastung der Baarerstrasse durch die direkte Ein- und Ausfahrt im Süden fällt nicht stark ins Gewicht. Durch die Aufhebung der oberirdischen Parkplätze auf dem GS 2426 und 481 und die Reduzierung der Parkplätze auf GS 483 wird der Suchverkehr zudem eingeschränkt.

Neben diesen Vorteilen nach § 32 PBG ist gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) der Boden haushälterisch zu nutzen. Eine innere Verdichtung, wie sie der vorliegende Bebauungsplan anstrebt, ist somit zu unterstützen. Auch der kantonale Richtplan fordert im Beschluss G 1.2.4 wie auch im Beschluss S 5.2.1 die Gemeinden auf, in den Kerngebieten der Gemeinden und bei den wichtigsten Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs hohe Baudichten zuzulassen. Beim vorliegenden Standort handelt es sich um eine solche Lage im Stadtzentrum von Zug.

Damit sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A vorgesehenen Abweichungen von den Vorschriften der Einzelbauweise, insbesondere die Abweichung von der zulässigen Ausnützung sowie die Abweichung bei der zulässigen Anzahl Geschosse, raumplanerisch zweckmässig.

### 2.1.3. Anforderungen an ein Hochhausprojekt

Im kantonalen Richtplan 2004 sind die Anforderungen, welche ein Hochhausprojekt zu erfüllen hat, unter S 3.1 "Gebiete mit möglichen Standorten für Hochhäuser" festgehalten. Folgende grundsätzliche Bedingungen sind gemäss S 3.1.2 dabei einzuhalten:

- Neue Hochhäuser (höher als 25 Meter) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 möglich.
- Hochhäuser über 25 m bedingen einen Bebauungsplan.
- Hochhäuser über 35 m bedingen einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Teilraumes 1, in welchem gemäss kantonalem Richtplan neue Hochhäuser möglich sind. Mit der Durchführung eines Studienauftrages sowie den in Kap. 2.1.2 aufgeführten Vorteilen für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG sind die Vorgaben an Hochhäuser gemäss kantonalem Richtplan erfüllt.

Für die Überarbeitung des kantonalen Richtplanes in den Jahren 2001 bis 2004 wurden diverse Grundlagenpapiere verfasst, welche dem Regierungs- und Kantonsrat als Entscheidungsgrundlagen dienen. Das Grundsatzpapier Hochhäuser des Kantons Zug vom März 2002 sieht vor, dass u.a. entlang der Bahnachse und der Baarer- bzw. Zugerstrasse Hochhäuser zulässig sind. Gestützt auf das Grundsatzpapier des Kantons Zug erarbeiteten die Gemeinden Baar und Zug die städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar Hochhauskonzept vom März 2003. In beiden Papieren wird das Gebiet des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A jeweils möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Somit kann ein Hochhaus mit 15 Geschossen an diesem Standort als möglich und sinnvoll erachtet werden, obwohl es von der geltenden und zukünftigen Zonenordnung der Stadt Zug deutlich abweicht.

**Empfehlung:** Damit die Rechtssicherheit bei geplanten Hochhäusern erhöht werden kann, sollte die Stadt Zug im Zonenplan entsprechende Hochhauszonen ausscheiden und / oder es sollte zumindest in der Bauordnung eine Bestimmung für Hochhäuser geschaffen werden.

## 2.2. Bebauungsplan und Bestimmungen

### 2.2.1. Perimeter

Der Einbezug der in der OelB- Zone gelegenen Fläche in den Planungsperimeter des Bebauungsplanes ist zu begrüssen. Damit ergeben sich Vorteile für die Gestaltung der Umgebung, welche von den privaten Grundeigentümern der Grundstücke 481 und 2426 umgesetzt und finanziert werden.

Der Bebauungsplanperimeter reicht auf der westlichen Seite in den Perimeter der Baarerstrasse hinein.

**Vorbehalt:** Die Grenze des Bebauungsplanperimeters ist auf der westlichen Seite auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Der Perimeter der Baarerstrasse darf nicht beansprucht werden.

### 2.2.2. Denkmalpflegerische Aspekte

Der Bebauungsplan Baarerstrasse/Industriestrasse enthält den Abbruch des erhaltenswerten Verwaltungsgebäudes des Schweizerischen Obstverbandes an der Baarerstrasse 88. Das Planungsgebiet ist zudem Teil des ISOS-Gebietes G 10, für welches das Erhaltungsziel C gilt.

Die Denkmalkommission hat am 27. August 2003 das Verwaltungsgebäude des Schweizerischen Obstverbandes an der Baarerstrasse 88 besichtigt und festgestellt, dass es sich um ein wichtiges Architekturobjekt aus den 1950er Jahren handelt, eine Rückführung der in den 1980er Jahren erfolgten Wärmedämmmassnahmen aber problematisch sei. Die Kommission hat darum auf einen Antrag zur Unterschutzstellung verzichtet. In der Folge wurde das Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen.

Im ISOS ist für das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet G 10 das Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) deklariert. Nachdem das aus architekturhistorischer Sicht wertvollste Gebäude aus verschiedenen Gründen nicht unter Schutz gestellt werden konnte, ist die im ISOS aufgeführte Empfehlung, "die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten" obsolet geworden. Eine weitere ISOS-Empfehlung, zur Eingliederung von Neubauten besondere Vorschriften zu erlassen, wird durch das Erlassen eines Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 2.2.3. Erschliessung

Die im Bebauungsplan aufzuhebende und heute bestehende Baulinie entlang der Mattenstrasse ist im Plan nicht dargestellt.

**Vorbehalt:** Die "aufzuhebende Baulinie zu genehmigen" (RRB 10.08.2004) entlang der Mattenstrasse ist im Plan zu ergänzen.

Es ist vorgesehen, die Baarerstrasse grundlegend umzugestalten. Dazu wurden und werden folgende Studien / Berichte erarbeitet:

- Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger-/Baarerstrasse vom 3. Juli 2007
- Strassenraumgestaltung Baarerstrasse, Zug vom 6. August 2009
- Vorprojekt Umgestaltung Zuger-/Baarerstrasse: in Bearbeitung

Im vorliegenden geänderten Bebauungsplan kann gemäss Ziffer 8 die öffentliche Zugänglichkeit eingeschränkt werden, um die Ordnung und Sicherheit zu gewähren. Ebenso soll der Aussenraum bei "spezifischen Erdgeschossnutzungen" abgegrenzt werden dürfen. Diese Aufweichung der öffentlichen Zugänglichkeit widerspricht dem § 31 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG).

**Vorbehalt:** Auf die Einschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit zwischen der Baarerstrasse und den Baulinien bei GS 481 und GS 2426 ist zu verzichten, d.h. die grüne Schraffur ist in diesem Bereich wegzulassen.

Im Rahmen des Vorprojektes Umgestaltung Zuger-/Baarerstrasse wird u.a. die Höhenlage der zukünftigen Baarerstrasse definiert.

**Hinweis:** Die Gestaltung der Vorplatzbereiche, insbesondere bezüglich Kotierung soll mit dem Vorprojekt Umgestaltung Zuger-/Baarerstrasse abgestimmt werden, soweit die Projektierung diesbezüglich abgeschlossen ist.

Die provisorisch bewilligte Ein-/Ausfahrt auf die Baarerstrasse von GS 499 und 2712 soll als definitive Erschliessung eingeführt werden. Nach Angaben des Verkehrsgutachtens soll dies keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der Baarerstrasse haben (LOS A für alle Betriebszustände). In Anbetracht der kommenden Abklassierung der Baarerstrasse und der Entlastung durch Tangente und Nordzufahrt kann dieses Erschliessungsregime akzeptiert werden.

**Hinweis:** Beim Linkseinmünden in die Baarerstrasse aus der Tiefgarage muss beim Zustand mit Stadttunnel in den Spitzenzeiten mit Rückstau in die Tiefgarage gerechnet werden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Baarerstrasse, die auch als Achse für den öffentlichen Verkehr dient (Buslinie Baar-Zug-Oberwil im 15-Minuten-Takt). Im unmittelbaren Einzugsbereich der geplanten Überbauungen liegt die Haltestelle Guthirt. Demzufolge ist das Gebiet sowohl in zeitlicher als auch in örtlicher Hinsicht mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, wie dies auch im Planungsbericht der Stadt Zug festgehalten ist.

Mit Beschluss vom 26. November 2009 hat der Kantonsrat über verschiedene Anpassungen des kantonalen Richtplans befunden. Dabei hat er auch das Hauptnetz für den Feinverteiler

des öffentlichen Verkehrs festgesetzt. Die Achse Baarer-/Zugerstrasse zwischen Zug und Baar ist Bestandteil dieses Hauptnetzes. Im Planungsbericht zum Bebauungsplan ist auf Seite 5 der ÖV-Feinverteiler noch als Zwischenergebnis aufgeführt. Diese Aussage ist anzupassen.

**Hinweis:** Im Planungsbericht der Stadt Zug ist im Abschnitt "Kantonalen Richtplan" (Seite 5) eine Änderung vorzunehmen: Gemäss Beschluss des Kantonsrates vom 26. November 2009 ist das Feinverteiler-Trasse auf der Baarerstrasse im kantonalen Richtplan neu als Festsetzung enthalten.

Wie bereits vorstehend erwähnt, ist die Bushaltestelle Guthirt unmittelbar dem Bebauungsplan-gebiet vorgelagert. In der erwähnten Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger- / Baarerstrasse gibt der Situationsplan "Teil 2, Gubelstrasse-Feldstrasse" Auskunft darüber, wie die Gestaltung der Baarerstrasse im Bereich der strassenseitigen Grundstücke im Perimeter des Bebauungsplanes angedacht ist. Auf dem Bebauungsplan ist davon der Bereich mit der Ziffer 7 gemäss Inhalt des Beschlusses betroffen. Aus dem Planungsbericht der Stadt geht nicht hervor, ob der Bebauungsplan in den erwähnten Bereichen mit den Ergebnissen der Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger-/Baarerstrasse und insbesondere mit dem Situationsplan "Teil 2, Gubelstrasse-Feldstrasse" abgestimmt worden ist.

**Empfehlung:** Der Bebauungsplan soll im Bereich mit der Ziffer 7 gemäss Inhalt des Beschlusses mit den Ergebnissen der Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger-/Baarerstrasse (Schlussbericht vom 3. Juli 2007 mit den zugehörigen Situationsplänen) abgestimmt und gegebenenfalls angepasst werden.

Auf der Mattenstrasse verläuft die kantonale Radstrecke Nr. 31 "Kantonsgrenze Steinhauser Wald - Zug Lüssiweg". Die Mattenstrasse grenzt an den Bebauungsplanperimeter und wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

#### 2.2.4. Parkierung

Im Plan Umgebungsgestaltung Mst. 1:500, der gemäss Bebauungsplan für die weitere Bearbeitung verbindlich ist und einen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt sowie gemäss Planungsbericht vom 30. November 2009, Kapitel 3.7, sollen nördlich an das Hochhaus angrenzend ungedeckte Veloparkplätze angeordnet werden. Damit soll ein unerwünschtes Parkieren zwischen dem Knoten Baarer-/Mattenstrasse und der Tiefgarageneinfahrt verhindert werden.

**Empfehlung:** Es ist zu prüfen, ob die nördlich an das Hochhaus angrenzenden Veloparkplätze auch in gedeckter Form platziert werden könnten. Ein Witterungsschutz erhöht den Komfort und damit auch den Nutzen eines Veloabstellplatzes um ein Vielfaches.

Die restlichen Veloabstellplätze, die auf Niveau EG angeordnet werden müssen (mind. ein Viertel der gesamten Anzahl Veloabstellplätze), sind möglichst in der Nähe der Hauszugänge

zu platzieren, damit sie auch tatsächlich benutzt werden und keine Velos wild in der Nähe der Hauszugänge abgestellt werden.

**Empfehlung:** Bei der weiteren Projektbearbeitung ist darauf Wert zu legen, dass die Veloabstellplätze, die auf Niveau EG angeordnet werden, möglichst nahe der Hauszugänge platziert werden können.

#### 2.2.5. Freiraum

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Hochhaus an diesem Ort sicher gut vorstellbar. Das Richtprojekt vom 20. November 2009 sowie das Umgebungskonzept vom 20. November 2009, welche für die weitere Bearbeitung verbindlich sind, sichern die hohe Qualität der Bebauungs- und Freiraumstruktur, die dem revidierten Bebauungsplan grundsätzlich zugesprochen werden kann. Zudem haben Optimierungen des Freiraumes stattgefunden, so z.B. die Reduktion von Besucher- und Schulhausparkplätzen, was zu begrüssen ist.

Dem Umgebungskonzept gelingt es, den beschränkten Raum vor allem für Fussgänger attraktiver zu gestalten und auch einen Übergang zum Schulhausgelände zu schaffen.

Was nicht zu überzeugen vermag und dem Anspruch an die Qualität des Freiraumes zuwenig gerecht wird, ist der Umgang mit den neuen Bäumen im Bereich des geplanten Hochhauses. Aus dem Längsschnitt Nord-Süd geht hervor, dass sich unter dem Platz eine doppelstöckige Tiefgarage befindet. Der Baum auf dem Platz ist als grosskroniger Baum dargestellt, welcher sich über vier Stockwerke erstreckt und im Umgebungskonzept ist von "Baumkronen über dem Platz" die Rede, welche diesem "einen intimen, halböffentlichen Charakter verleihen". In der Legende wird zu den neuen Bäumen ausgeführt, dass auf der Tiefgaragendecke eine Erdschicht von ca. 40 cm liegt und darauf Elemente von 50 cm Höhe versetzt und mit Erde gefüllt werden sollen. Bei einer Erdschicht von 90 cm wachsen allenfalls kleine Kugelahorne, jedoch ganz sicher nicht ein Baumbestand, welcher ein angemessenes Volumen zum geplanten Hochhaus bildet.

**Vorbehalt:** Auf dem Platz zwischen Hochhaus und dem Gebäude auf Parz. 481 sind zwei grosskronige Bäume zu pflanzen, die allenfalls mit kleinkronigen kombiniert werden können. Es ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass für die grosskronigen Bäume ein genügend grosses Erdvolumen (mind. 1.50 m Schichtstärke) zur Verfügung steht. Die Bereiche sind entsprechend auszuweisen.

#### 2.2.6. Lärmschutz

In den Unterlagen fehlen Angaben zur Lärmbelastung. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der verkehrsreichen Baarerstrasse. Trotz der Verkehrsentlastung durch die neue Nordstrasse werden bei den zur Baarerstrasse ausgerichteten Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III für Strassenlärm tags und nachts überschritten.

**Hinweis:** Für die lärmempfindlichen Nutzungen gelten die Vorgaben von Artikel 31 bis 35 der Lärmschutzverordnung LSV. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III nach Anhang 3 LSV.

**Hinweis:** Zur Einhaltung der IGW sind gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV die lärmempfindlichen Räume möglichst lärmabgewandt anzuordnen oder durch bauliche/gestalterische Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen. Verbleiben trotz dieser Massnahmen Fensteröffnungen mit IGW-Überschreitungen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz (Erleichterungen) nach Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen.

**Hinweis:** Nach Vollzugspraxis des Amtes für Umweltschutz sind Erleichterungen für Fenster mit IGW-Überschreitungen auch nötig, falls die lärmempfindlichen Räume weitere lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeiten mit eingehaltenen IGW aufweisen und/ oder über eine Komfortlüftung verfügen.

#### 2.2.7. Lichtemissionen

In den Unterlagen werden keine Angaben zur Vermeidung allfälliger Lichtemissionen gemacht.

**Hinweis:** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bei der Planung, Ausrüstung und beim Betrieb von Beleuchtungen die BAFU-Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, Bern, 2005) umzusetzen.

#### 2.3. Feuerschutz

**Hinweise:** Die Schutzabstände zwischen den einzelnen Gebäuden sind einzuhalten. Sind aus baurechtlicher Sicht Unterschreitungen der Schutzabstände möglich, sind spezielle brandschutztechnische Massnahmen erforderlich. Die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Weitere brandschutztechnische Auflagen werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

### 3. Weiteres Vorgehen

Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Heinz Tännler  
Regierungsrat

#### Beilagen (6-fach):

- Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085 vom 2. Dezember 2009 im Mst. 1:500
- Planungsbericht vom 30. November 2009
- Plan Umgebungsgestaltung vom 20. November 2009 im Mst. 1:500
- Richtprojekt / Grundlagen Bebauungsplan Hochhaus, Schweizerischer Obstverband Zug, vom 20. November 2009
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 30. November 2009
- Städtebauliche Eignungsstudie zum Grundstück des Schweizerischen Obstverbandes als Hochhausstandort vom 3. Juni 2005
- Hochhaus Obstverband, Zug, Studienauftrag auf Einladung, Bericht der Jury vom 18. Dezember 2008

#### Kopie an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. gesamtes Dossier)