

Bebauungsplanung Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag EW-/AP-Kapazitäten Wüest Partner

Information Bau- und Planungskommission BPK vom 9. Juni 2026

BBP Äussere Lorzenallmend

Ausgangslage

Abklärungsauftrag GGR

- Am 17. März 2026 hat der GGR den Stadtrat beauftragt, das Verhältnis zwischen Einwohnerkapazität und Arbeitsplätzen zu überprüfen. Dabei ist insbesondere aufzuzeigen, wie ein ausgewogenes Verhältnis und der dafür nötige planerische Spielraum in der Bandbreite des minimalen und maximalen Wohnanteils ausgestaltet sein müssten, um die Ziele der städtischen Gesamtstrategie zu erreichen und den zusätzlichen Wohndruck durch neue Arbeitsplätze nicht weiter zu verschärfen.

Beauftragung Wüest & Partner

- Mit der Abklärung wurde am 7. April 2026 das Beratungsunternehmen WüestPartner beauftragt. Der Bericht lag am 1. Juni 2026 vor.

BBP Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag

Frage 1

- Welches Verhältnis von Arbeitsplätzen und Einwohnern ist optimal, um Pendlerverkehr zu minimieren und gute Belegung zu erreichen?

Antwort

- Für ein belebtes, gemischtes Quartier mit kurzen Wegen empfiehlt sich eine Bandbreite von 1.5 bis 2.5 EW/VZÄ.
 - Für Zug empfiehlt sich ein Wert am oberen Rand dieser Bandbreite als Ausgleich der Arbeitslastigkeit in der gesamten Stadt. Dieser Zielwert ist mit der Finanzstrategie 2026-2032 abzustimmen und unter Berücksichtigung der spezifischen Lagequalität zu prüfen.
- * Bericht S. 11: Gleichzeitig ist gemäss Finanzstrategie 2026-2032 die «Standortattraktivität durch [...] wirtschaftliche Diversifikation und ein innovationsfreundliches Umfeld» zu sichern.

BBP Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag

Frage 2

- Welche Bandbreite beim Wohn- und Gewerbeanteil ist nötig, um die Richtplan-Strategie «Entwicklung Richtung Wohnen» umzusetzen?

Antwort

- Minimaler Wohnflächenanteil von 60 % für ausgewogeneres Verhältnis resp. 70 % für substantielle Verschiebung Richtung Wohnen.
- Zielkorridor Wohnflächenanteil für städtische Entwicklungsgebiete von 60 bis 70 %.

BBP Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag

Frage 3

- Wie wirkt sich das Übergewicht an Arbeitsplätzen auf die stadtweite Wohnungsnachfrage aus?

Antwort

- Eine Mehrheit an Arbeitsplätzen in der Äusseren Lorzenallmend würde die bestehende Anspannung auf dem Zuger Wohnungsmarkt voraussichtlich weiter verschärfen, sowohl in der Stadt als auch in der Region.
- Eine stärkere Gewichtung des Wohnanteils könnte dieser Dynamik direkt entgegenwirken.

BBP Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag

Frage 4

- Inwiefern kann eine Erhöhung des Wohnanteils ($\geq 40\%$) die soziale Nachhaltigkeit fördern, ohne Gewerbe zu verdrängen?

Antwort

- Für ein belebtes, durchmischtes Quartier mit kurzen Wegen empfiehlt sich über die gesamte Äussere Lorzenallmend ein Wohnanteil von mindestens 60%.
- Ein Wohnanteil von bis zu 70% wäre realisierbar, ohne bestehendes Gewerbe zu verdrängen.
- Beide Szenarien sichern grundsätzlich eine gute Belebung sowie eine nachhaltige Quartierentwicklung.
- Der maximale Wohnanteil ist je Bebauungsplan jedoch individuell zu prüfen (siehe Antwort zu Frage 5).

BBP Äussere Lorzenallmend

Abklärungsauftrag

Frage 5

- Welcher Mindestanteil an Gewerbe ist erforderlich, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken?

Antwort

- Über die gesamte Äussere Lorzenallmend ist ein minimaler Gewerbeanteil von rund 20% einzuhalten, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken.
- Für die Bebauungspläne B und C ergibt sich kein minimaler Mindestanteil für Gewerbe (Bestandesschutz) aufgrund der unüberbauten Fläche.
- Für die Bebauungspläne A, D und E variiert der minimale Gewerbeanteil zwischen 29 und 41%.

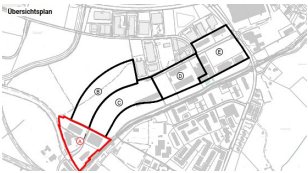
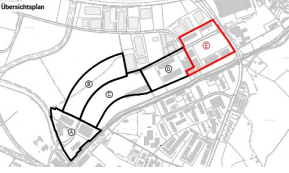
BBP Äussere Lorzenallmend

Chancen und Risiken von hohen Wohnanteilen

	Chancen	Risiken
Wirtschaftliche Tragfähigkeit	Hoher Wohnanteil trifft auf angespannten Markt → starke Nachfrage und gute Vermarktbarkeit; Wohnen bindet rund 50% mehr Fläche pro Kopf → höhere Flächenwertschöpfung.	Weniger Gewerbe = geringere Tagespräsenz und schwächere EG-Belebung (Szenario 1 mit halb so vielen Beschäftigten wie Szenario 2); kleinere lokale Standort- und Steuerbasis.
Sozialräumliche Auswirkungen	≥40% preisgünstiger Wohnraum, Familienwohnungen, soziale Durchmischung, Primarschulhaus und Lorzepark stärken die soziale Nachhaltigkeit.	Qualitativer Mismatch (Hochlohn-Jobs vs. günstiger Wohnraum) erzeugt trotz guter Ratio weiterhin Fernpendeln; «Schlafquartier»-Gefahr bei sehr hohem Wohnanteil.
Flexibilität & Zukunftsfähigkeit	Bandbreiten (30–70%) und Etappierung 2031–2033 erhalten Spielraum; der Homeoffice-Trend schwächt die starre Ratio-Logik → Flexibilität ist wertvoll.	Ein zu fix gesetzter Wohnanteil senkt die Reaktionsfähigkeit auf künftige Nachfrage. Empfehlung: Sockel und Erdgeschosse bewusst mischnutzungsoffen halten.

BBP Äussere Lorzenallmend

Wohnanteile vs. minimale Gewerbeanteile

BBP Teil A 	BBP Teile B + C 	BBP Teil D 	BBP Teil E 
Gesamt: 41'700 m ²	Gesamt: 109'000 m ²	Gesamt: 38'300 m ²	Gesamt: 52'600 m ²
Gewerbe: 17'000 m ² (1) (min. Gewerbe 41%)	Gewerbe: 32'700 m ² (2) (exkl. öffentliche Nutzungen) (3)	Gewerbe: 12'700 m ² (1) (Gewerbe mind.: 33%)	Gewerbe: 15'400 m ² (1) (Gewerbe mind. 29%)
Wohnanteil max: 59% (4) BBP A2 max. 56%	Wohnanteil: 60 bis 70%	Wohnanteil max: 67 % (4) BBP D5 max. 38%	Wohnanteil max: 71 % (4) BBP E1 max. 68% (4) BBP E2 max. 45% (4) BBP E3 max. 42% (4) BBP E6 max. 62% (4)

(1) minimaler Gewerbeanteil für A, D und E gemäss Tabelle Bericht S. 40 (Bestandesschutz bestehendes Gewerbe)

(2) Gewerbe mind. für B + C gemäss Bandbreite Wohnanteil 60 bis 70 %

(3) Gewerbe- und Wohnanteile exkl. öffentliche Nutzungen

(4) gemäss Tabelle Bericht S. 42

Abklärungsauftrag BBP Äussere Lorzenallmend

Empfehlungen Wüest Partner

- Brandbreite des Wohnanteils über gesamte Äussere Lorzenallmend von 60 bis 70 %.
 - Wohnanteil 60%: Mehr Raum für Gewerbe; erhöhte Tagesbelegung, arbeitsorientierter
 - Wohnanteil 70%: substantielle Verschiebung Richtung Wohnen, kleinere Reserven für zusätzliche Arbeitsplätze.
 - Bestehende Gewerbeanteile BBP A, D und E sind mit Bandbreite (mit einzelnen Ausnahmen) gesichert.

