

Abklärungsauftrag Äussere Lorzenallmend:

Prüfung des Verhältnisses zwischen
Einwohnerkapazität und Arbeitsplätzen mit
Abschätzung der Auswirkungen auf Zug

Bericht, 1. Juni 2026



Management Summary

Zusammenfassung: Antworten auf die 5 Leitfragen

Nr.	Leitfrage	Antwort
1	Welches Verhältnis von Arbeitsplätzen und Einwohnern ist optimal, um Pendlerverkehr zu minimieren und gute Belegung zu erreichen?	– Ausgangslage: Für die Äussere Lorzenallmend sieht die aktuelle Planung ein mittleres Verhältnis von <u>0.7 Einwohner (EW) pro Vollzeitäquivalent (VZÄ)</u> vor. – Schweizweite sowie regionale Vergleichsareale, die in den letzten Jahren entwickelt wurden und als gelungene Beispiele der Quartiersentwicklung gelten, weisen im Mittel ein Verhältnis von <u>2.8 EW/VZÄ</u> auf. – Internationale Studien empfehlen für ein belebtes, gemischtes Quartier mit kurzen Wegen eine Bandbreite von <u>1.5-2.5 EW/VZÄ</u>. – Fazit: Da Zug eine ausgeprägte Einpendlerstadt ist (heute 0.84 EW/VZÄ, rund 19'000 Einpendler täglich), empfiehlt sich ein <u>Wert am oberen Rand dieser Bandbreite</u> als bewusster Ausgleich zur bestehenden Arbeitsplatzlastigkeit in der gesamten Stadt. Für die Äussere Lorzenallmend ist ein solcher Zielwert jedoch mit der Gesamtstrategie für Wirtschaft und Wohnen abzustimmen und unter Berücksichtigung der spezifischen Lagequalität zu prüfen.

Zusammenfassung: Antworten auf die 5 Leitfragen

Nr.	Leitfrage	Antwort
2	Welche Bandbreite beim Wohn- und Gewerbeanteil ist nötig, um die Richtplan-Strategie «Entwicklung Richtung Wohnen» umzusetzen?	– Ausgangslage: Der Richtplan der Stadt Zug (Stand: 26.05.2026) sieht analog zum kantonalen Richtplan wie auch dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz eine Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung nach innen vor. Auszug aus dem Richtplantext: «Darauf basierend lenkt die Stadt Zug die Entwicklung in den kommenden Jahren <u>verstärkt in Richtung Wohnen</u>. Das Wachstumspotential wird auf ca. 13'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie ca. 9'000 Arbeitsplätze geschätzt.» Auf der Äusseren Lorzenallmend ist gemäss aktueller Planung ein <u>minimaler Wohn- wie auch Gewerbeanteil von je 30%</u> vorgesehen. – In der Stadt Zug bestehen aktuell 22 Entwicklungsgebiete mit einem gesamthaften Flächenpotenzial im Endzustand von 1.5 Mio. anrechenbarer Geschossfläche. In der Äusseren Lorzenallmend liegen nur rund 16% dieses Flächenpotenzials bzw. rund 4% des Flächenbestandes der Stadt Zug. Der Wohnanteil der Äusseren Lorzenallmend kann daher nur einen <u>beschränkten Einfluss auf den gesamtstädtischen Wohnanteil</u> ausüben. – Der heutige Flächenverbrauch pro Kopf bei Einwohnern und Vollzeitäquivalenten steht in einem Verhältnis von 6:4. Bei einem Wohnflächenanteil von rund 60% wachsen Bevölkerung und Beschäftigung etwa im Gleichschritt. Um ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu erreichen, wäre ein <u>minimaler Wohnflächenanteil von 60%</u> notwendig. – Für eine substanzielle Verschiebung Richtung Wohnen im Sinne des Richtplans wäre ein <u>mittlerer Wohnflächenanteil von rund 70%</u> in den Entwicklungsgebieten der Stadt nötig. – Fazit: Es empfiehlt sich ein Zielkorridor für den <u>Wohnflächenanteil zwischen 60 bis 70%</u>. Der Zielkorridor bezieht sich dabei auf einen mittleren Wert für alle Entwicklungsgebiete in der Stadt. Schwerpunkte sind gegebenenfalls lagespezifisch festzulegen.

Zusammenfassung: Antworten auf die 5 Leitfragen

Nr.	Leitfrage	Antwort
3	Wie wirkt sich das Übergewicht an Arbeitsplätzen auf die stadtweite Wohnungsnachfrage aus?	– Ausgangslage: Auf der Äusseren Lorzenallmend ist gemäss aktueller Planung ein Potenzial von rund 2'000 bis 2'500 Einwohnern sowie 3'000 bis 3'500 Beschäftigten vorgesehen. Somit liegt der <u>Schwerpunkt tendenziell bei den Arbeitsplätzen</u>. – Beschäftigungswachstum führt in Schweizer Stadtregionen zu Bevölkerungswachstum, sowohl in der Kernstadt als auch der Agglomeration. Gleichzeitig geht es mit einer Verknappung des Wohnungsangebots und einer Erhöhung der Marktanspannung einher, sowohl kurzfristig als auch mit Verzögerung im Folgejahr. – Zug liegt dabei deutlich über dem schweizweiten Trend: Das Angebot verknappt sich und die Marktanspannung ist in den meisten Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen. Diese Effekte reichen zudem bis in die Agglomerationsgemeinden und erhöhen die Wohnungsnachfrage in den umliegenden Gemeinden wie Cham, Baar oder Risch und verstärken die Pendlerströme Richtung Stadt. – Fazit: Eine Mehrheit an Arbeitsplätzen in der Äusseren Lorzenallmend würde die bestehende <u>Anspannung auf dem Zuger Wohnungsmarkt voraussichtlich weiter verschärfen</u>, sowohl in der Stadt als auch in der Region. Eine stärkere Gewichtung des Wohnanteils könnte dieser Dynamik direkt entgegenwirken.

Zusammenfassung: Antworten auf die 5 Leitfragen

Nr.	Leitfrage	Antwort
4	Inwiefern kann eine Erhöhung des Wohnanteils ($\geq 40\%$) soziale Nachhaltigkeit fördern, ohne Gewerbe zu verdrängen?	– Ausgangslage: Auf der Äusseren Lorzenallmend ist gemäss aktueller Planung ein <u>minimaler Wohnanteil sowie ein minimaler Gewerbeanteil von jeweils 30%</u> festgesetzt. – Um das bestehende Gewerbe zu erhalten und künftige Wachstumsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wäre über die gesamte Äussere Lorzenallmend ein <u>Gewerbeanteil von mindestens rund 20%</u> einzuhalten (vgl. Fragestellung 5). Unter Berücksichtigung eines Gewerbeangebots für den Quartiersbedarf der Bewohnenden sowie unter Einhaltung der Bestimmungen aus den Bebauungsplänen zur Fassung der Chollerstrasse mit Gewerbenutzungen steigt dieser <u>minimale Gewerbeanteil auf rund 30%</u>. Daraus ergibt sich ein <u>maximaler Wohnanteil von 70%</u>. Um dem Anspruch des Richtplans nach einer gleichmässigen bis verstärkten Bevölkerungsentwicklung gegenüber der Beschäftigung zu entsprechen, wäre über die gesamte Äussere Lorzenallmend ein <u>Wohnanteil von mindestens rund 60%</u> einzuhalten (Fragestellung 2). – Untersucht wurden zwei Szenarien mit einem Wohnanteil zwischen 60 bis 70%. Bei einem Wohnanteil von 60% wird ein Verhältnis von 1.0 bis 1.4 Einwohner (EW) pro Vollzeitäquivalent (VZÄ) erreicht. Bei 70% steigt dieses Verhältnis auf 1.7 bis 2.4 EW/VZÄ an. Für ein durchmisches und lebendiges Quartier wäre <u>über die gesamte Äussere Lorzenallmend ein Verhältnis von 1.5 bis 2.5 EW/VZÄ</u> anzustreben (Fragestellung 1). Beide Szenarien liegen innerhalb oder nahe dieser Bandbreite und sichern daher grundsätzlich eine gute Belebung sowie eine nachhaltige Quartiersentwicklung. – Fazit: Für ein belebtes, durchmisches Quartier mit kurzen Wegen empfiehlt sich über die gesamte Äussere Lorzenallmend ein <u>Wohnanteil von mindestens 60%</u>. Dieses Szenario liegt am unteren Rand der anzustrebenden Bandbreite von 1.5 bis 2.5 EW/VZÄ. Ein <u>Wohnanteil von bis zu 70%</u> wäre realisierbar, ohne bestehendes Gewerbe zu verdrängen oder den Bestimmungen der Bebauungspläne zur Nutzungsanordnung zu widersprechen. Ein hoher Wohnanteil trifft auf einen angespannten Markt und verspricht starke Nachfrage, gute Vermarktbarkeit sowie eine höhere Flächenwertschöpfung pro Kopf. Zugleich fördern preisgünstiger Wohnraum und Familienwohnungen die soziale Nachhaltigkeit. Auf der anderen Seite kann ein erhöhter Wohnanteil zu mehr Pendlerverkehr trotz guter Wohnraumversorgung aufgrund des qualitativen Missverhältnisses von Hochlohnarbeitsplätzen und preisgünstigen Wohnungen führen. Zusammen mit einer geringeren Tagespräsenz bei weniger Arbeitsstellen besteht die Gefahr eines «Schlafquartiers» bei einem zu hohen Wohnanteil. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern und die Reaktionsfähigkeit auf die künftige Nachfrage nicht einzuschränken, sind flexible Bandbreiten zu erhalten. Sockel und Erdgeschoss wären dabei bewusst mischnutzungssoffen zu halten. Der maximale Wohnanteil ist zudem je Bebauungsplan individuell zu prüfen (siehe Fragestellung 5).

Zusammenfassung: Antworten auf die 5 Leitfragen

Nr.	Leitfrage	Antwort
5	Welcher Mindestanteil an Gewerbe ist erforderlich, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken?	– Ausgangslage: Der heutige Bestand beansprucht rund 33'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF), was rund 14% der gesamten zulässigen Ausnützung auf der Äusseren Lorzenallmend darstellt. Die bestehenden Bauten konzentrieren sich auf die Bebauungspläne A, D und E, während die Bebauungspläne B und C noch unbebaut sind. Der Anteil der heute bestehenden Gewerbebauten auf den Bebauungsplänen A, D und E variiert zwischen <u>21 und 30% der zulässigen Ausnützung je Bebauungsplan</u>. – Der heutige Bestand wächst bis 2045 voraussichtlich auf rund 40'000 bis 45'000 m² aGF, was 17 bis 19% der gesamten zulässigen Ausnützung auf der Äusseren Lorzenallmend entsprechen würde. Diese Flächen sichern die bestehenden Betriebe samt einem moderaten Wachstum. Für die Bebauungspläne B und C ergibt sich kein Mindestanteil aufgrund der unüberbauten Fläche. Für die Bebauungspläne A, D und E variiert der minimale Anteil <u>zwischen 29 und 41% der zulässigen Ausnützung je Bebauungsplan</u>. – Fazit: Über die gesamte Äussere Lorzenallmend wäre ein <u>minimaler Gewerbeanteil von rund 20%</u> einzuhalten, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken. Dabei variiert der <u>Anteil je Bebauungsplan zwischen 0 (ohne Bestand) und 41%</u>. Die Bestimmungen zu minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen sind demnach je Bebauungsplan individuell unter Berücksichtigung des Bestandes festzulegen.

Ausgangslage & Auftrag

Ausgangslage: Gebietsplanung Äussere Lorzenallmend

- Mit der Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend» soll ein neuer, vielseitiger Stadtteil in Zug entstehen – mit Wohnraum und Gewerbeflächen, ev. einem Primarschulhaus sowie einem neuen Freiraum (Lorzepark).
- Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt rund 242'000 m². Der Wohnanteil soll zwischen 30% und 70% variieren, mindestens 40% davon als preisgünstiger Wohnraum.
- Aktuell sind in der Äusseren Lorzenallmend rund 850 Vollzeitäquivalente (VZÄ) beschäftigt, dominiert von der WWZ AG (Energieversorgung, ca. 350 VZÄ).
- Der Stadtrat ist beauftragt, das Verhältnis von Einwohnerkapazität zu Arbeitsplätzen fachlich fundiert zu überprüfen und planerische Spielräume in Form von Bandbreiten festzulegen.



Fünf zentrale Fragestellungen

	Fragestellung
1	Welches Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern ist optimal, um Pendlerverkehr zu minimieren und gute Belebung zu erreichen?
2	Welche Bandbreite beim Wohn- und Gewerbeanteil ist nötig, um die Richtplan-Strategie «Entwicklung Richtung Wohnen» umzusetzen?
3	Wie wirkt sich das Übergewicht an Arbeitsplätzen auf die stadtweite Wohnungsnachfrage aus?
4	Inwiefern kann eine Erhöhung des Wohnanteils ($\geq 40\%$) soziale Nachhaltigkeit fördern, ohne Gewerbe zu verdrängen?
5	Welcher Mindestanteil an Gewerbe ist erforderlich, um den heutigen Bestand nicht einzuschränken?

Kontext: Wirtschaftswachstum und Wohnraumknappheit

- Die Bevölkerung der Stadt Zug wuchs mit +9.8% überdurchschnittlich zwischen 2015–2024. Zu rund 30% geht das Bevölkerungswachstum zurück auf den Geburtenüberschuss und zu rund 70% auf den Zuzug von Personen aus dem In- und Ausland.
- Der Wohnungsmarkt in Zug ist heute angespannt. Das Beschäftigungswachstum geht empirisch mit sinkenden Wohnangeboten und steigender Marktanspannung einher.
- Mit einem Verhältnis von 0.84 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent und rund 19'000 Einpendlern täglich ist Zug ein ausgeprägter Arbeitsplatzstandort.
- Der kommunale Richtplan 2025 sieht vor, dass die Stadt Zug «die Entwicklung in den kommenden Jahren verstärkt in Richtung Wohnen» lenkt. Gleichzeitig ist gemäss Finanzstrategie 2026-2032 die «Standortattraktivität durch [...] wirtschaftliche Diversifikation und ein innovationsfreundliches Umfeld» zu sichern. Entwicklungsgebiete wie die Äussere Lorzenallmend stellen in beiden Fällen ein zentrales Instrument dar.



Ursprüngliche Herleitung des Einwohner- und Beschäftigtenpotenzials

Äussere Lorzenallmend (durchgeführt durch die Stadt Zug)

Ausgangsgrösse: 250'000 m² aGF total | Nutzungsanteil je 50% | **Wohnen:** 125'000 m² aGF | **Gewerbe:** 125'000 m² aGF

Einwohnerpotenzial (Wohnen)

Formel: Wohnfläche (m² aGF) ÷ m²/EW

Dichtewert	Berechnung	Einwohner (EW)
60 m ² / EW (obere Wohnfläche)	125'000 ÷ 60	≈ 2'085
50 m ² / EW (mittlerer Wert)	125'000 ÷ 50	≈ 2'500

Bandbreite Einwohner: **2'000 – 2'500**

Vergleichswerte Leitfrage 1: Ø 47 m²/EW national; 42–53 m² Bandbreite; Schweighofpark 66 m²/EW

Beschäftigtenpotenzial (Gewerbe)

Formel: Gewerbefläche (m² aGF) ÷ m²/VZÄ

Dichtewert	Berechnung	Vollzeitäquivalente (VZÄ)
40 m ² / VZÄ (min. Dichte)	125'000 ÷ 40	≈ 3'125
35 m ² / VZÄ (max. Dichte)	125'000 ÷ 35	≈ 3'570

Bandbreite Vollzeitäquivalente: **3'000 – 3'500**

Vergleichswert Leitfrage 5: Bestand 850 VZÄ / 33'000 m² → ca. 38.8 m²/VZÄ

Hinweis: Basis ist Stand 2018 (250'000 m² aGF). Aktueller Bebauungsplan (Stand 22.09.2025): 242'000 m² aGF → Bandbreiten bleiben gültig

Fragestellung 1:

Herleitung optimales Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen aus fachlicher Sicht für einen Stadtteil dieser Grösse

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

Referenzbeispiele für das Verhältnis Vollzeitäquivalente zu Einwohner

Nationale Beispiele

Ort	Areal	Arealfäche [m ²]	Anzahl Einwohner	Wohnfläche [m ²]	Wohnfläche pro Einwohner [m ²]	Anzahl VZÄ	Verhältnis Einwohner zu VZÄ	Kommentar
Zürich	Industriequartier	1'450'000	5'977	319'388	53	42'315	0.1	
Zürich	Freilager	70'500	2'031	88'269	43	522	3.9	
Zürich	Kochareal (in Planung)	30'000	-	-	-	59	-	Wohnen und arbeiten ab 2026
Dübendorf	Stettbach	252'300	2'894	146'756	51	3'644	0.8	
Winterthur	Sulzer-Areal	220'000	2'121	102'439	48	4'484	0.5	in Entwicklung
Dietikon	Limmatfeld	90'200	2'742	116'074	42	573	4.8	
Basel	Erlenmatt-Areal	190'000	2'831	120'525	43	830	3.4	
Mittelwert		410'600	3'295	158'202	47	9'577	2.6	ohne Projekte in Entwicklung

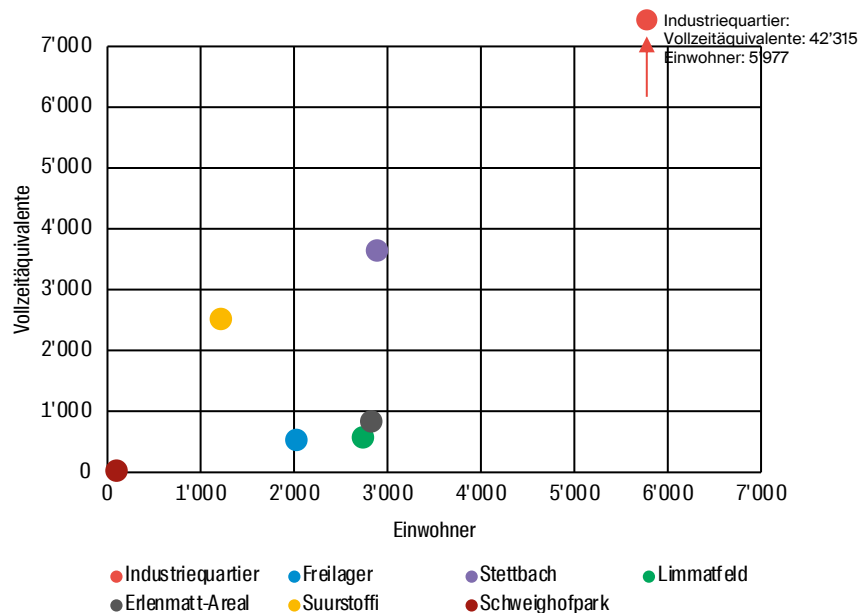
Regionale Beispiele

Ort	Areal	Arealfäche [m ²]	Anzahl Einwohner	Wohnfläche [m ²]	Wohnfläche pro Einwohner [m ²]	Anzahl VZÄ	Verhältnis Einwohner zu VZÄ	Kommentar
Risch-Rotkreuz	Suurstoffi	96'700	1'222	58'764	48	2'518	0.5	in Entwicklung: letztes Baufeld ab 2027 verfügbar, alle anderen Baufelder sind fertig
Cham	Papieri	146'400	606	32'279	53	168	3.6	in Entwicklung
Kriens	Schweighofpark	11'000	100	6'599	66	26	3.8	

EW = Einwohner VZÄ = Vollzeitäquivalent

Vergleich Anzahl Vollzeitäquivalente und Einwohner

Anzahl Vollzeitäquivalente und Einwohner

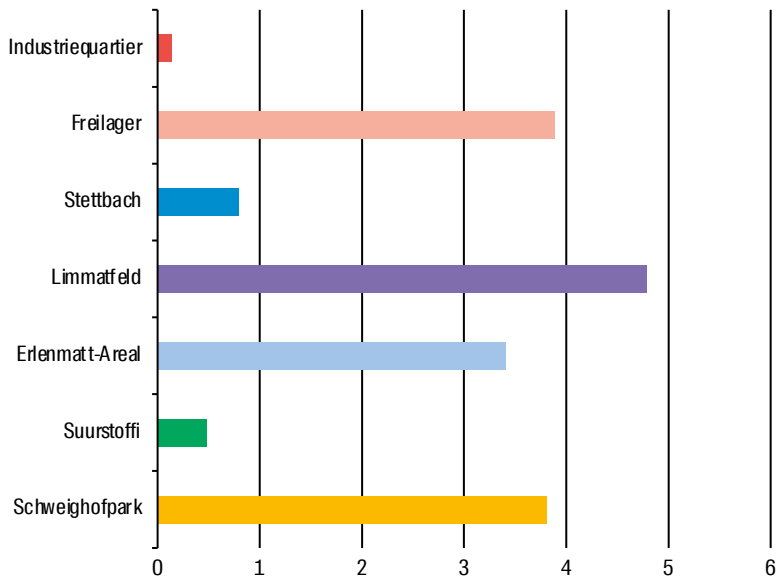


- **Nationale Beispiele:** In den betrachteten nationalen Arealen liegt das durchschnittliche Verhältnis von Einwohnern (EW) zu Vollzeitäquivalenten (VZÄ) bei 2.6 (exkl. regionale Beispiele). Die Bandbreite ist gross: Sie reicht vom Industriequartier Zürich mit 0.1 und Stettbach mit 0.8 bis zum Limmatfeld in Dietikon mit 4.8.
- **Regionale Beispiele:** Auch bei den regionalen Vergleichsarealen zeigen sich deutliche Unterschiede. Der Schweighofpark weist ein Verhältnis von 3.8 auf. Im Suurstoffi-Areal hingegen sind rund doppelt so viele Personen beschäftigt, wie dort wohnen.

Verhältnis Einwohner zu Vollzeitäquivalente

Verhältnis Einwohner zu Vollzeitäquivalente

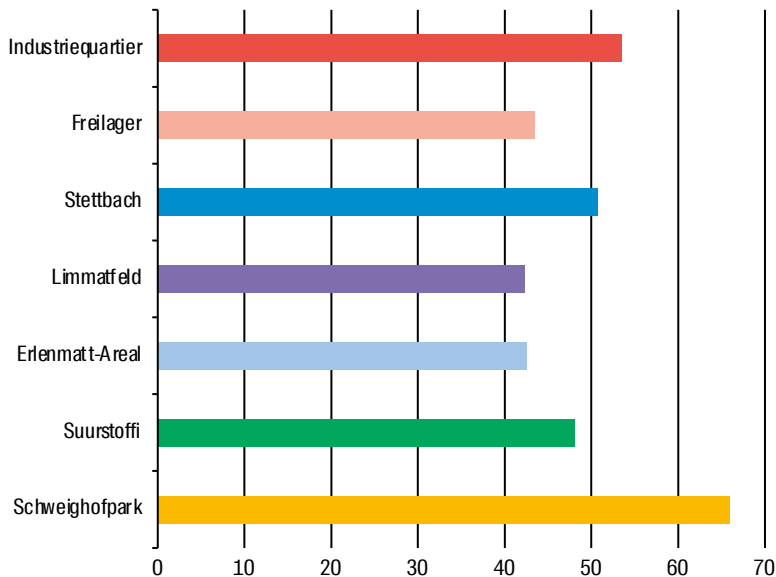
(Anzahl Einwohner dividiert durch Anzahl Vollzeitäquivalente)



- In den betrachteten nationalen und regionalen Arealen liegt das durchschnittliche Verhältnis von Einwohnern (EW) zu Vollzeitäquivalenten (VZÄ) bei **2.8**. Areale, die noch in Entwicklung sind, wurden dabei nicht miteinbezogen.

Wohnflächenverbrauch

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in m² (Bevölkerungsstand: 2024)

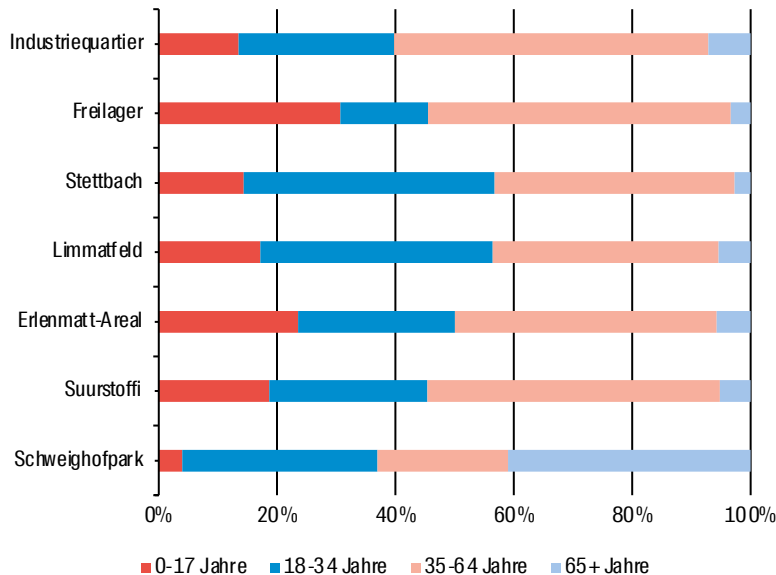


- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt in den nationalen Vergleichsarealen bei knapp **50 m²** und bewegt sich mehrheitlich in einer Bandbreite von etwa **42 bis 53 m²**.
- Der **Schweighofpark** hebt sich mit rund **66 m²** pro Einwohner deutlich ab und weist eine erheblich höhere Wohnflächennutzung pro Person auf, was auf eine weniger dichte Nutzungsstruktur hindeutet.

Altersstruktur

Altersstruktur: Anteil Personen

(Bevölkerungsstand: 2024)



- In den meisten betrachteten Arealen stellt die Altersgruppe der 35–64-Jährigen die grösste Bevölkerungsgruppe dar, mit Anteilen zwischen rund 38% und 53%. Einzig im Schweighofpark liegt dieser Anteil mit 22% vergleichsweise tief.
- Der **Anteil Personen im erwerbsfähigen Alter** variiert (mit Ausnahme des Schweighofparks) in den Vergleichsarealen **zwischen 66% und 83%**.
- Der Kinderanteil bewegt sich zwischen hohen 31% (Freilager) und rund 4% (Schweighofpark).

Internationale Forschungslage: Jobs-Housing Balance

– **Cervero, R. (1996): Jobs-Housing Balance**

- 0.8–1.25 Arbeitsplätze pro erwerbstätige Person. Umgerechnet auf die Gesamtbevölkerung (inkl. Kinder, Rentner, Teilzeit) entspricht dies ca. **1.5–2.5 Einwohner pro Vollzeitäquivalent**.

– **Peng, Z. (1997): The Jobs-Housing Balance and Urban Commuting**

- Messbare Reduktion der Fahrkilometer erst bei Verhältnis <1.2 oder >2.8 Arbeitsplätze/Haushalt. Änderungen im Verhältnis haben erst dann messbare Wirkung auf den Fahrkilometer-Ausstoss resp. das Pendlerverhalten, wenn das Arbeitsplatz-Haushalt-Verhältnis unter 1.2 oder über 2.8 fällt.
- Das bedeutet: In einem «mittleren» Bereich sind Nutzungsmischung und qualitative Faktoren wichtiger als das genaue Zahlenverhältnis.

– **Cervero, R. & Duncan, M. (2006): Which Reduces Vehicle Travel More: Jobs-Housing Balance or Retail-Housing Mixing?**

- Retail-Wohnmischung (Detailhandel, Gastro, Dienstleistung im EG) reduziert Fahrleistung teilweise stärker als das bloße Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen.

– **Weitere Erkenntnisse**

- **Qualitative Passung entscheidend:** Stimmen Lohnstruktur der Jobs und Mietpreinsniveau nicht überein, entsteht trotz guter Ratio weiterhin Fernpendeln.
- **Skalenabhängigkeit:** Auch ein Areal mit 1.5 bis 2.5 ist nicht autark – Bewährungsprobe ist die regionale Einbettung und ÖV-Erschliessung.
- **Homeoffice (post-2020):** Strukturelle Verschiebung schwächt Pendlereffekt des Ratios ab. Planungen sollten Flexibilität für wechselnde Arbeitsformen einbauen.

Fazit: Verhältnis Arbeitsplätze zu Einwohnern

- Ausgewählte neuere Entwicklungsareale in der Schweiz weisen im Durchschnitt ein Verhältnis von rund **2.8 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent** auf. Teilweise sind sie damit wohnlastig. Bei arbeitslastigen Arealen liegt das Verhältnis dagegen meist zwischen 0.1 und 0.8 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent. Wie stark Wohnen oder Arbeiten dominiert, hängt von der Lage, den Standorteigenschaften des Areals sowie von der Wohnraum- und Wirtschaftspolitik der jeweiligen Gemeinde ab.
- Die aktuelle Grobkalkulation für die Äussere Lorzen allmend geht von 3'000 bis 3'500 Beschäftigten und 2'000 bis 2'500 Einwohnern aus. Daraus ergibt sich ein Verhältnis von rund **0.7 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent**. Damit wäre das Areal deutlich stärker auf Arbeiten ausgerichtet und näher bei Gebieten wie dem Zürcher Industriequartier (0.14), dem Suurstoffi-Areal (0.47) oder Stettbach bei Zürich (0.80) als bei wohnlastigen Entwicklungsarealen.
- In der Fachliteratur wird für ein **belebtes, gemischtes Stadtquartier** mit kurzen Wegen ein Verhältnis im **Bereich von 1.5 bis 2.5 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent** empfohlen.
- Das Verhältnis allein reicht jedoch nicht aus. Entscheidend ist auch der **qualitative Fit** zwischen den Jobprofilen und der Wohnbevölkerung. Hochlohn-Arbeitsplätze und günstiger Wohnraum entfalten auch bei rechnerischem Gleichgewicht nur begrenzt Wirkung, wenn die Beschäftigten und die ansässige Bevölkerung nicht zusammenpassen.
- Zug ist heute eine Nettoeinpender-Stadt. Mit der aktuellen Planung von 0.7 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent würde diese Tendenz verstärkt werden. Auf Stadtebene kann es deshalb planerisch sinnvoll sein, im Areal ein wohnorientiertes Verhältnis anzustreben (vgl. Fragestellungen 4+5). Dies sollte jedoch **im Einklang mit der Gesamtstrategie für Wirtschaft und Wohnen geprüft werden**.

Fragestellung 2:

Bandbreite beim Wohn- und Gewerbeanteil in diesem spezifischen Gebiet, um die im Richtplan 2025 festgelegte Strategie («Entwicklung Richtung Wohnen») konsequent umzusetzen

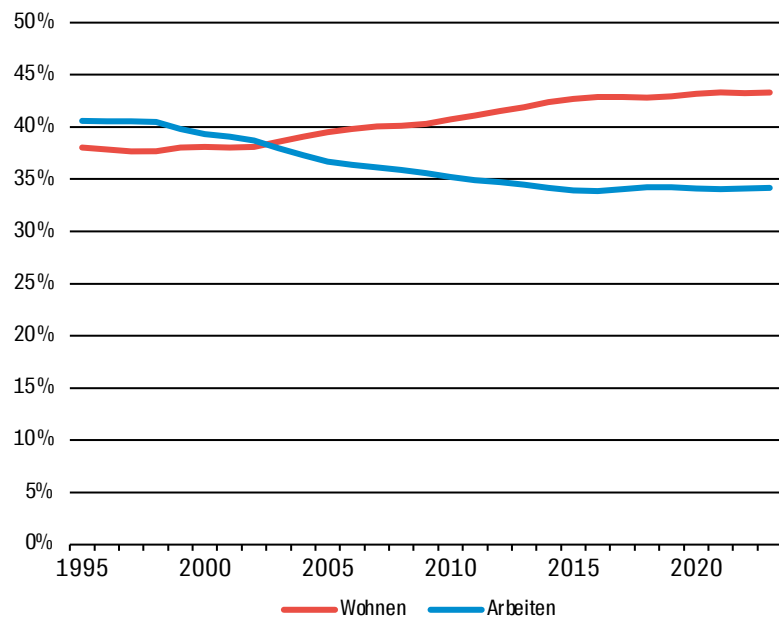
→ Welche Bandbreite beim Wohn- und Gewerbeanteil ist nötig, um die Richtplan-Strategie «Entwicklung Richtung Wohnen» umzusetzen?

Richtplan 2025: Strategische Leitlinie für mehr Wohnen

- Der Stadtrat von Zug hat am 14. Januar 2025 den kommunalen Richtplan festgesetzt. Die Baudirektion genehmigte ihn am 31. März 2025. Er ist für die städtischen Behörden verbindlich und bildet die Grundlage für alle nachgelagerten Planungen wie Zonenplan und Bauordnung.
- Strategische Basis ist die **«Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040»**, die der Stadtrat im April 2022 verabschiedete. Sie definiert die wichtigsten räumlichen Themenfelder für die nächsten 15 bis 20 Jahre und wurde mit den Bereichen Energie, Klima und Ökologie abgestimmt.
- Schwerpunkte des Richtplans sind **Innenverdichtung**, die Schaffung von **preisgünstigem Wohnraum** sowie zusätzlicher **Grünflächen**. Die Stadt setzt auf gezielte Innenverdichtung, um Wachstum zu ermöglichen und gleichzeitig den Bodenverbrauch zu minimieren.
- Die Strategie, «die Entwicklung in den kommenden Jahren verstärkt in Richtung Wohnen» zu lenken, sieht vor, das künftige Wachstum bewusst stärker auf Wohnnutzungen statt primär auf Arbeitsnutzungen zu legen. Hintergrund sind der **angespannte Wohnungsmarkt** und die hohe Nachfrage.
- Der Richtplan ist rechtskräftig. Die Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Bauordnung) läuft noch bis zur **Volksabstimmung voraussichtlich im Frühjahr 2027**.

Wohnanteil in Zug leicht steigend

Entwicklung Wohn- und Gewerbeflächenanteil Stadt Zug



- Der Flächenanteil Wohnen in Stadt Zug lag 1995 bei 38% und stieg dann bis 2023 auf **43%** an.
- Die Fläche für Arbeiten beinhaltet die Kategorien Büro, Verkauf, Gastgewerbe und Industrie.
- Der Wohnflächenverbrauch pro Person in Zug betrug 2023 rund 61 m², der Arbeitsflächenverbrauch pro Vollzeitäquivalent rund 41 m². Somit liegt der Wohnflächenverbrauch rund 50% über dem Arbeitsflächenverbrauch pro Kopf.

Übersicht Entwicklungsgebiete Stadt Zug

Entwicklungsgebiet	Früherster Bezug	Früherster Bezug			Flächenanteil Wohnen
	Szenario 1	Szenario 2	aGF Total	aGF Wohnen	
Gimenen	2030	2036	7'200	7'200	100%
Areal Kantonsspital	2030	2034	19'200	10'500	55%
Hasenbühl	2026	2027	2'300	2'300	100%
Lüssi Göbli	2026	2027	25'500	25'500	100%
V Zug (Technologie Cluster)	2030	2035	320'000	36'000	11%
Kirschloh	2029	2030	17'600	12'200	69%
Industriestrasse Nord (Ahornpark + Steinlager)	2034	2039	85'400	68'300	80%
Baarerstrasse West/Bahnhof	2031	2031	51'200	25'100	49%
Gewiert GIBZ	2031	2035	63'300	24'900	39%
Salesianum II	2028	2034	10'500	10'100	96%
Spielhof	2028	2030	10'900	10'900	100%
Äussere Lorzenallmend	2031	2033	242'000	122'000	50%
Gartenstadt	2029	2032	9'500	9'500	100%
Hertizentrum (Neu)	2031	2035	45'300	22'300	49%
Herti Süd (Areal Oesch)	2032	2035	58'700	56'500	96%
Schleife Nord (Unterfeld Teil Stadt Zug)	2030	2037	45'600	43'900	96%
LG-Areal	2030	2032	337'100	177'400	53%
ZVB (An der Aa II)	2032	2037	50'100	14'400	29%
Metalli	2030	2031	88'900	21'500	24%
Gaswerkareal	2035	2037	28'700	27'600	96%
Freudenberg	2032	2034	11'400	11'400	100%
Rothusweg	2027	2028	10'400	10'400	100%
Total (gerundet)			1'541'000	750'000	49%

- Insgesamt bestehen heute in der Stadt Zug 22 Entwicklungsgebiete.
- Diese weisen insgesamt ein Flächenpotenzial im fertiggestellten Zustand von rund 1'500'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf.
- Der aktuell geplante Flächenanteil Wohnen beträgt im Endzustand rund 49%.

Hinweise zur Tabelle: Mit Ausnahme des Hertizentrums, bei welchem nur die neue Erweiterung berücksichtigt wird, sind in allen Entwicklungsgebieten bestehende Bauten vorhanden, welche einen Teil des Flächenpotenzials konsumieren.

Vorbehalt: Ein Teil der ausgewiesenen Flächen und Wohnanteile basiert auf Annahmen gemäss Bevölkerungsprognosen oder auf Planungsständen, die noch nicht rechtskräftig sind. Abweichungen infolge weiterer Projektentwicklungen, Anpassungen in Bebauungsplänen sowie im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind möglich.

Lorzenallmend beeinflusst gesamtstädtischen Wohnanteil nur teilweise

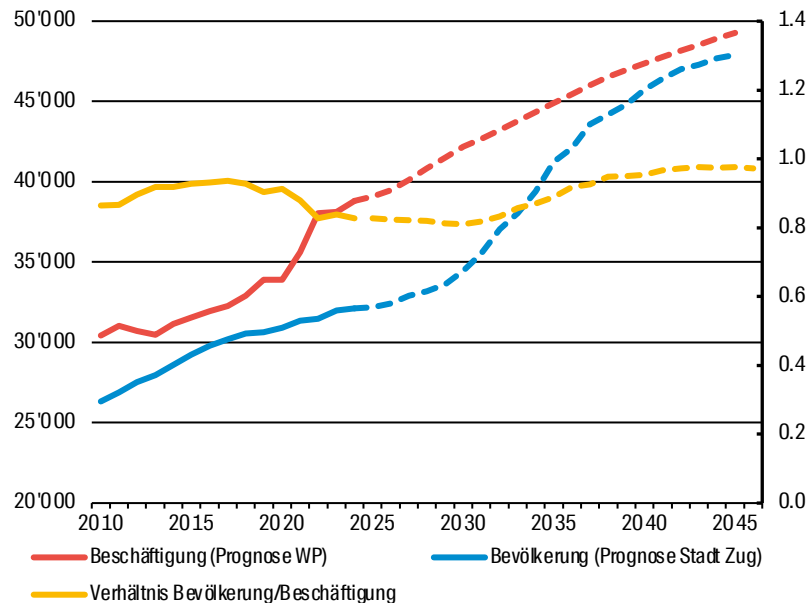
Die zukünftige Entwicklung des Wohnanteils in Zug hängt stark vom Wohnanteil der projektierten Entwicklungsareale ab. Die Tabelle zeigt **mögliche Szenarien** für den Flächenanteil Wohnen für die Äussere Lorzenallmend und deren Auswirkung auf den Flächenanteil Wohnen aller geplanten Projekte sowie des Gesamtbestandes in Zug (falls alle übrigen Projekte wie bisher geplant realisiert werden und falls alle ebenfalls mit dem entsprechenden hypothetischen Flächenanteil Wohnen realisiert würden):

Flächenanteil Wohnen	Äussere Lorzenallmend	Alle Projekte	Bestand
Nur Anpassung	40%	47%	44%
Äussere Lorzenallmend	50%	49%	45%
	60%	50%	45%
	70%	52%	45%
	80%	53%	46%
Anpassung aller Projekte		40%	42%
		50%	45%
		60%	48%
		70%	50%
		80%	53%

- Falls auf der Äusseren Lorzenallmend 50% Flächenanteil Wohnen realisiert würde und auch alle anderen Projekte wie bisher geplant realisiert werden, läge der Gesamtflächenanteil Wohnen aller zukünftigen Entwicklungsgebiete bei 49%. Dies ist leicht höher als der aktuelle Flächenanteil Wohnen im Bestand von 43% (vgl. s23), sodass dieser mit den Projekten auf 45% ansteigen würde. Diese Konstellation trüge somit zu einem **ausgewogeneren Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten** in Zug bei.
- Der Wohnanteil der Äusseren Lorzenallmend hat aber nur einen beschränkten Einfluss, denn ihr Flächenanteil innerhalb aller Projekte beträgt nur 16% (innerhalb des Bestandes gar nur 4%). Für einen substanziellen Beitrag wären **70% Wohnnutzung bei allen geplanten Projekten** nötig. Das würde den Wohnanteil im Bestand gesamtstädtisch auf 50% erhöhen.

Beschäftigung und Bevölkerung wachsen

Beschäftigung und Bevölkerung der Stadt Zug



Letzte 10 Jahre:

- Beschäftigung: + 7'700 Vollzeitäquivalente
- Bevölkerung : + 3'500 Einwohnende
- Verhältnis Einwohnende zu VZÄ 2025 bei 0.82

Nächste 10 Jahre:

- Beschäftigung: + 5'500 Vollzeitäquivalente
- Bevölkerung: + 7'300 Einwohnende
- Verhältnis Einwohnende zu VZÄ 2035 bei 0.92

Bis 2045

- Beschäftigung: + 10'500 Vollzeitäquivalente
- Bevölkerung: + 15'800 Einwohnende
- Verhältnis Einwohnende zu VZÄ 2045 bei 0.97

Fazit: Wohn- und Gewerbeanteil

- Der Wohnanteil der Äussere Lorzenallmend hat nur einen beschränkten Einfluss auf den gesamtstädtischen Wohnanteil. Um den Flächenanteil Wohnen im Bestand von aktuell 43% substanziell zu erhöhen, wären **70% Wohnnutzung bei allen geplanten Projekten** nötig. Das würde den Wohnanteil im Bestand auf 50% erhöhen.
- Um in den nächsten 20 Jahren das Verhältnis von Beschäftigung zu Bevölkerung in der Stadt Zug zu senken, müssten in den Entwicklungsgebieten mehr Bewohner als Beschäftigte Platz finden.
- Da der **Wohnflächenverbrauch pro Person rund 50% grösser ist als der Arbeitsflächenverbrauch pro Vollzeitäquivalent**, müsste bei gleichbleibendem Flächenkonsum pro Kopf mehr Fläche für Wohnnutzung geschaffen werden.
- Bei einem Verhältnis von Wohnfläche zu Arbeitsfläche von 6:4 dürften Beschäftigung und Bevölkerung ungefähr im Gleichschritt wachsen. Wenn das Verhältnis in Zug ausgeglichener werden soll, müsste also auf neuen Flächen **mehr als 60% Flächenanteil Wohnen** realisiert werden.
- Dies kann als Benchmark verwendet werden, um das Ziel in der Verschiebung der Stadtentwicklung zugunsten von Wohnnutzungen zu erreichen. Um eine **substanzielle Verschiebung** zu erreichen, wären **70% Wohnnutzung** nötig.
- Die Analyse ergibt eine **Ziel-Bandbreite von 60 bis 70% Wohnanteil** für Entwicklungsgebiete der Stadt: 60% ist das Minimum, damit Wohnen und Arbeiten im Gleichschritt wachsen, 70% wäre nötig für eine substanzielle Verschiebung zugunsten Wohnen im Sinne des Richtplans.

Fragestellung 3:

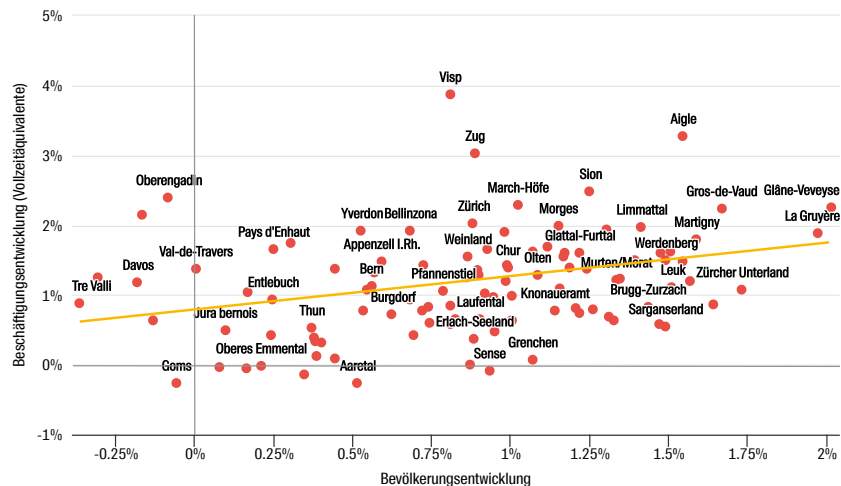
Auswirkungen von der Schaffung neuer Arbeitsplätze
auf die stadtweite Wohnungsnachfrage

→ Wie wirkt sich das aktuell geplante Übergewicht an Arbeitsplätzen auf die stadtweite Wohnungsnachfrage aus?

Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt

Regionale Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigung

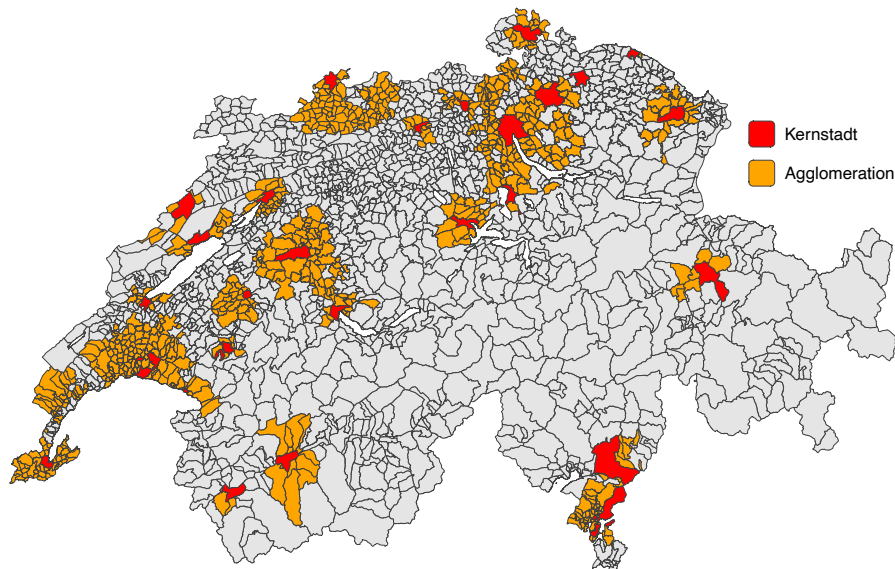
(106 MS Regionen, Zeitraum 2018-2023, annualisiert)



- Es besteht ein positiver Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum.
- Zug liegt deutlich über dem Trend: Die Stadt weist ein überdurchschnittlich starkes Beschäftigungswachstum bei relativ moderatem Bevölkerungswachstum auf.

→ Hinweis auf hohe Arbeitsplatzdynamik und gleichzeitig hohen Einpendlerüberschuss

Analyse Effekte auf den Wohnungsmarkt



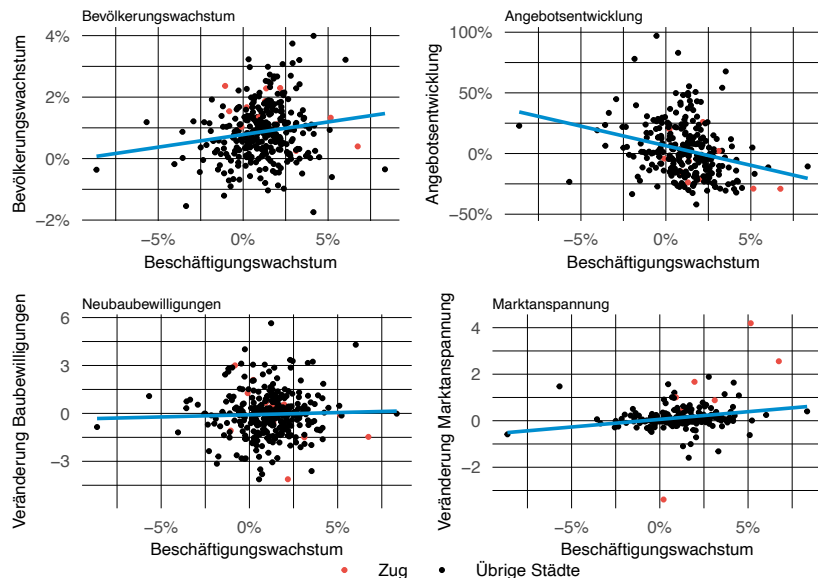
Die Analyse basiert auf 31 Schweizer Städten mit über 20'000 Einwohnern sowie deren Agglomerationen. Die Agglomerationszugehörigkeit wurde anhand der letzten verfügbaren Zuordnung des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2012 vorgenommen.

Der Fokus liegt auf den folgenden Variablen:

- Bevölkerung: Relative Veränderung der Einwohnerzahl
- Wohnungsangebot: Relative Veränderung des inserierten Angebots (Mietwohnungen MWG)
- Baubewilligungen: Absolute Veränderung der Baubewilligungen pro Kopf (Mietwohnungen MWG)
- Marktanspannung: Absolute Veränderung des Verhältnisses zwischen Suchabos und Inseraten (Mietwohnungen MWG)

Analyse Wohnungsmarkt

Kernstädte - Analyse der Zusammenhänge im gleichen Jahr



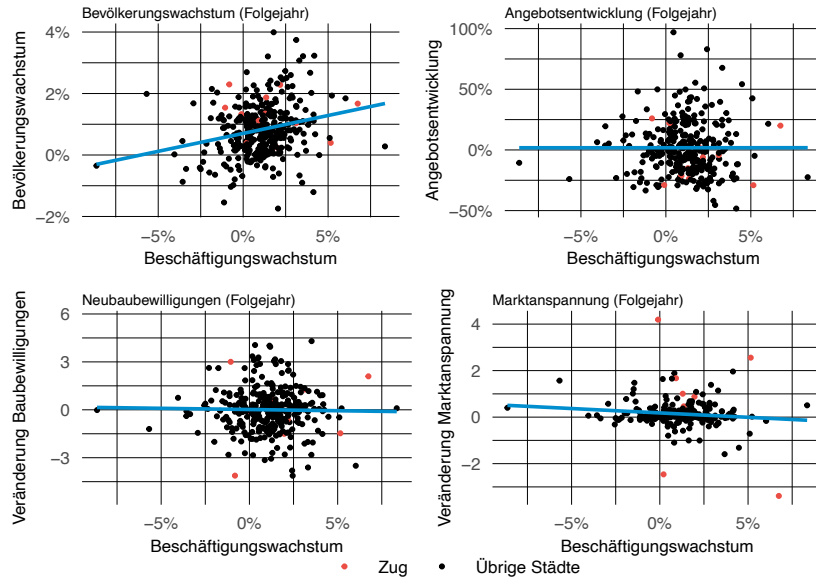
Untersucht wurden jährliche Veränderungen im Zeitraum 2011–2023 (je nach Datenverfügbarkeit): Angebotsmengen ab 2013, Marktanspannung ab 2016

Erkenntnisse:

- Werte generell breit gestreut
- Bereits im selben Jahr positiver Zusammenhang zwischen Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum
- Wohnungsangebot reagiert leicht negativ
→ Beschäftigungswachstum geht tendenziell mit Angebotsverknappung einher
- Baumarkt reagiert kurzfristig nicht
- Marktanspannung steigt mit Beschäftigungswachstum

Analyse Wohnungsmarkt

Kernstädte - Analyse der Zusammenhänge im Folgejahr



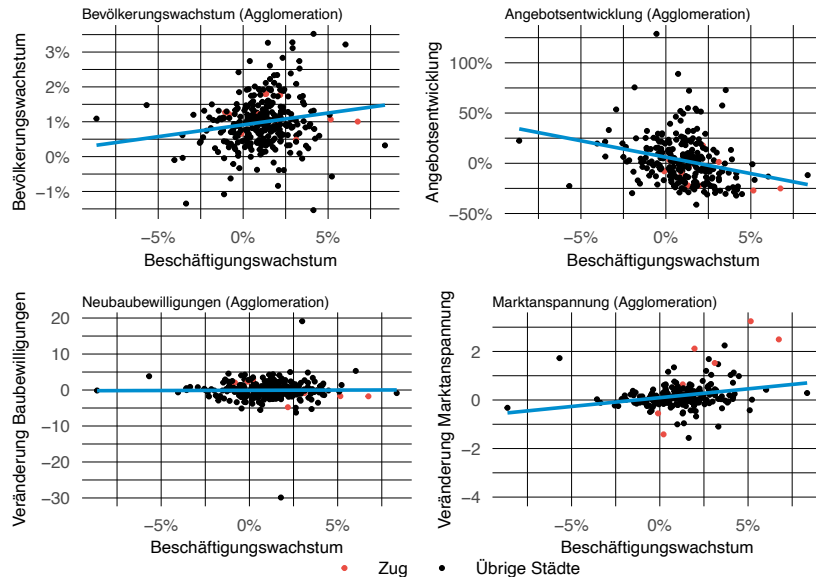
Es wurden zudem verzögerte Effekte untersucht. Das heisst, auf der horizontalen Achse sind weiterhin die Werte des Beschäftigungswachstums abgebildet, während auf der vertikalen Achse jeweils die Entwicklung der jeweiligen Variable im Folgejahr gezeigt wird.

Erkenntnisse:

- Beschäftigungswachstum geht mit steigendem Bevölkerungswachstum im Folgejahr einher
- Die übrigen Indikatoren zeigen kaum mehr Veränderung
- Auffällig in Zug: Die Marktanspannung ist in den meisten Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen im Vergleich zu anderen Städten

Zusammenhang mit den Agglomerationsgemeinden

Agglomeration - Analyse der Zusammenhänge im gleichen Jahr



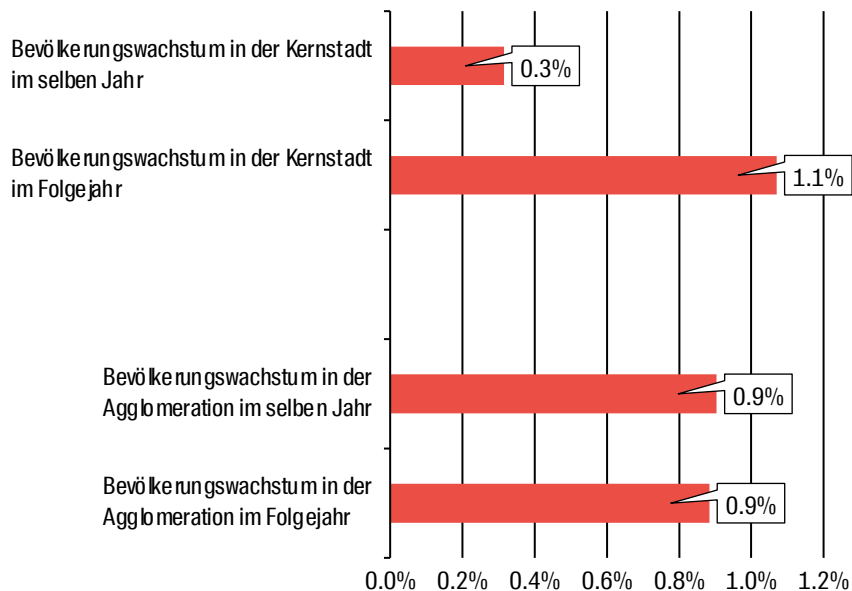
Im Folgenden wurde der Zusammenhang zwischen dem Beschäftigungswachstum der Kernstadt auf die Agglomerationsgemeinden untersucht.

Erkenntnisse:

- Ebenfalls leicht positiver Zusammenhang zwischen Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum
- Wohnungsangebot in Agglomerationen sinkt bei steigender Beschäftigung → kurzfristige Knappheit
- Marktanspannung in Agglomerationen nimmt zu bei Beschäftigungswachstum in der Kernstadt
- Interpretation: Beschäftigungswachstum in der Kernstadt führt oft auch zu steigender Nachfrage in der Agglomeration und damit zu zusätzlichen Pendlerströmen

Bevölkerungswachstum

Beschäftigungsschock – Auswirkung auf Bevölkerungswachstum



- Städte mit Beschäftigungsschocks identifiziert (Jahre mit Wachstum > 3%)
- Ergebnisse getrennt nach Kernstadt vs. Agglomeration und kurzfristig vs. verzögert dargestellt

Erkenntnisse:

- Die Grafik zeigt die Veränderung der Bevölkerung rund um Beschäftigungsschocks (>3%)
- Vergleich zwischen Kernstadt und Agglomeration, jeweils im selben Jahr und im Folgejahr
- In allen Gruppen ist die Median-Veränderung klar positiv, sowohl im laufenden als auch im Folgejahr

Fazit: Auswirkungen der Schaffung neuer Arbeitsplätze

- Beschäftigungswachstum und Bevölkerungswachstum sind **positiv korreliert**: Mehr Arbeitsplätze ziehen mehr Menschen an – sowohl in der Kernstadt als auch in der Agglomeration.
- Beschäftigungswachstum geht empirisch mit einer **Verknappung des Wohnungsangebots** und einer **Zunahme der Marktanspannung** einher – und zwar sowohl kurzfristig als auch mit Verzögerung im Folgejahr.
- Zug liegt dabei **deutlich über dem schweizweiten Trend**: Die Marktanspannung ist in den meisten Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen. Der Wohnungsmarkt ist bereits heute angespannt.
- Die Effekte strahlen auf die **Agglomerationsgemeinden** aus: Beschäftigungswachstum in der Stadt Zug erhöht die Nachfrage auch in Cham, Baar, Risch etc. und verstärkt die Pendlerströme.
- **Schlussfolgerung**: Ein Fokus auf Arbeitsplätze gegenüber Einwohnern in der Äusseren Lorzenallmend würde die bestehende Anspannung auf dem Zuger Wohnungsmarkt in Abhängigkeit des Anteils voraussichtlich weiter verschärfen – sowohl in der Stadt als auch in der Region. Eine stärkere Gewichtung des Wohnanteils auf dem Areal wirkt dieser Dynamik direkt entgegen.

Fragestellungen 4 + 5:

Welches ist die optimale Balance zwischen Wohn- und Gewerbeanteil auf dem Areal – und welcher Mindestgewerbeanteil sichert den heutigen Bestand?

Bestehende Ausnützung auf dem Areal

Baubereich	Parzelle Kat.-Nr.	Grundstücksfläche [m²] *	Nutzung Bestand	Baujahr **	aGF Bestand [m²] ***
Bebauungsplan A		24'354			12'500
A1	2334	6'408	Gewerbe	2009	1'100
A2	108	6'026	Gewerbe	1980	4'300
A3	3723	6'426	Gewerbe	1979	4'300
A4	3559	1'934	Gewerbe	1983	2'600
A4	4440	3'560	Tankstelle	1977	200
Bebauungsplan B		ca. 31'100			-
B1-B7	92	-	Wiese	-	-
Bebauungsplan C		ca. 30'000			6'000
C1-C5	92	-	Wiese	-	-
C6	92	-	Asylunterkunft (Modulbau)	2023	6'000
C7	92	-	Wiese	-	-
Bebauungsplan D		21'292			9'300
D1	4301	6'200	Wiese	-	-
D2	4301	-	-	-	-
D3	3766	11'769	Büro / Gewerbe	1995	5'500
D4	3766	-	-	-	-
D5	3767	3'323	Büro	2021	3'800
Bebauungsplan E		29'285			11'300
E1	4129	5'065	Gewerbe / Büro	2003 / 2013	2'900
E2	3768	3'156	Büro	1991	3'100
E3	4439	2'200	Büro	1997	2'300
E4	3428	10'881	Wiese / Aussenparking	-	-
E5	3428	-	-	-	-
E6	56	4'368	Gewerbe / Büro	1989	3'000
E7	2887	3'615	-	-	-
Total (gerundet)		136'000			39'000

- Die bestehenden Gebäude auf dem Areal umfassen vorwiegend Gewerbeflächen, darunter reine Industrie- und Bürogebäude sowie eine Tankstelle. Im Perimeter des Bebauungsplans C befindet sich ein Modulbau, der als temporäre Wohnnutzung bzw. als Asylunterkunft dient.
- Die approximative **heutige Ausnützung** über alle 5 Bebauungspläne beläuft sich auf **rund 39'000 m² aGF**. Insgesamt entfallen 85% der bestehenden anrechenbaren Geschossflächen (aGF) auf Gewerbenutzungen (ca. 33'000 m²) und 15% auf temporäre Wohnnutzungen (ca. 6'000 m²).

Hinweis: Bestehende Bauten, welche sich über zwei Baubereiche erstrecken, werden jeweils einem Baubereich zugeordnet.

* Die Perimeter B und C liegen heute beide auf dem Grundstück Kat.-Nr. 92. Die Aufteilung der Fläche erfolgt anhand der heutigen Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 92 in der Wohn- und Arbeitszone 4 (Total 61'151 m²). Die approximative Verteilung ist anhand eines Ausmasses im GIS hergeleitet.

** Das Baujahr ist gemäss Gebäude- und Wohnregister ausgewiesen.

*** Die Geschossfläche (GF) der Bestandesgebäude wird auf Basis der Gebäudegrundfläche gemäss Gebäude- und Wohnregister (GWR) sowie der Anzahl Geschosse gemäss Google Maps (3D) abgeschätzt. Zur Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) wird ein Abzug von 5% auf die GF für Aussenwände angenommen.

Aktuelle Ausnützungsreserven nach Bebauungsplan



Bebauungsplan	aGF zulässig [m²] *	aGF Bestand [m²]	aGF Reserve [m²]	Gewerbeanteil bestehend ***
Bebauungsplan A	41'755	12'500	29'255	30%
Bebauungsplan B	50'518	-	50'518	-
Bebauungsplan C	58'491	- **	58'491	-
Bebauungsplan D	38'326	9'300	29'026	24%
Bebauungsplan E	52'651	11'300	41'351	21%
Total (gerundet)	242'000	33'000	209'000	

* Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend
Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat, 22.09.2025

** Es wird angenommen, dass die temporäre Wohnnutzung (Asylzentrum) nicht langfristig weitergeführt wird und deshalb zukünftig als Ausnützungsreserve realisiert werden kann.

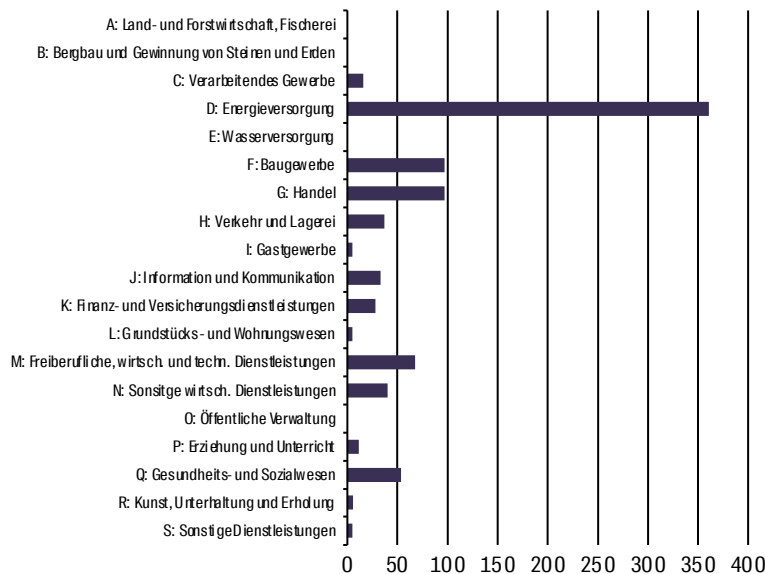
*** Der Gewerbeanteil bestehend bezieht sich auf das Verhältnis der Ausnutzung (aGF) der bestehenden Gewerbeflächen je Bebauungsplan sowie der zulässigen Ausnutzung (aGF) je Bebauungsplan. Es wird angenommen, dass sämtliche bestehenden Gewerbeflächen erhalten bleiben.

- Es wird angenommen, dass die temporäre Wohnnutzung (Asylzentrum) auf der Parzelle Kat.-Nr. 92 (Bebauungsplan C) aufgrund der zeitlich begrenzten Bewilligung von drei Jahren im Rahmen des Bebauungsplans nicht weitergeführt wird und daher als Ausnützungsreserve realisiert werden kann.
- Somit ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Bestand von rund 33'000 m². Sämtliche bestehenden Flächen dienen heute einer Gewerbenutzung. Unter Annahme, dass alle bestehenden Gewerbeflächen auch künftig erhalten bleiben, resultiert für die bestehenden Flächen ein mittlerer Gewerbeanteil von 14% über alle 5 Bebauungspläne.
- Bei einer zulässigen Geschossfläche gemäss Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 22.09.2025) von rund 242'000 m² aGF resultiert eine nicht realisierte Fläche bzw. **Ausnützungsreserve von rund 209'000 m² aGF** über alle 5 Bebauungspläne.

Bestehende Beschäftigungsstruktur auf dem Areal

Anzahl Vollzeitäquivalente nach Branche (NOGA08)

Äussere Lorzenallmend



- Aktuell sind in der Äusseren Lorzenallmend insgesamt rund **850 Vollzeitäquivalente (VZÄ)** beschäftigt.
- Die Beschäftigungsstruktur wird durch die Energieversorgung dominiert. Die WWZ AG mit ihrem Firmensitz an der Chollerstrasse stellt mit rund 350 Vollzeitäquivalenten den mit Abstand grössten Arbeitgeber dar.
- Die übrigen Arbeitsplätze verteilen sich auf verschiedene Branchen wie Baugewerbe oder Handel.

Hinweis: Aus Datenschutzgründen werden Werte von weniger als 5 Vollzeitäquivalenten auf 5 gesetzt.

Minimaler Gewerbeanteil: Flächenbedarf des heutigen Bestands

- **Heutiger Bestand:** Heute sind auf der Äusseren Lorzenallmend rund 850 Vollzeitäquivalente beschäftigt, davon ca. 350 Vollzeitäquivalente bei der WWZ AG (Energieversorgung) und ca. 500 Vollzeitäquivalente in übrigen Branchen (Baugewerbe, Handel etc.).
- **Flächenbedarf:** Der Arbeitsflächenverbrauch pro Vollzeitäquivalent beträgt knapp **40 m² Geschossfläche**.
- **Beschäftigungsprognose bis 2045:** Wüest Partner erwartet für Zug weiterhin ein Beschäftigungswachstum von rund 1% pro Jahr. Für die auf der Äusseren Lorzenallmend relevanten Branchen (Energie, Baugewerbe, Handel) ist das Wachstum eher moderat. Der Flächenbedarf könnte sich bis 2045 auf rund **40'000 bis 45'000 m²** erhöhen. Dies entspricht einem **mittleren Gewerbeanteil von rund 17 - 19%** über die 5 Bebauungspläne.

- Innerhalb der Bebauungspläne ergeben sich grössere Differenzen, insbesondere da die Bebauungspläne B und C aktuell noch nicht bebaut sind.
- Die Wachstumsreserven für das Gewerbe werden gemäss aktuellem Bestand anteilig auf die einzelnen Bebauungspläne aufgeteilt. Daraus ergeben sich je nach Bebauungsplan minimale Gewerbeanteile von **29 - 41%**.

Bebauungsplan	aGF zulässig [m ²] *	aGF Bestand heute [m ²]	Gewerbeanteil heute **	aGF Wachstum [m ²]	aGF Bestand künftig [m ²]	Gewerbeanteil künftig ***
Bebauungsplan A	41'755	12'500	30%	4'500	17'000	41%
Bebauungsplan B	50'518	-	-	-	-	-
Bebauungsplan C	58'491	-	-	-	-	-
Bebauungsplan D	38'326	9'300	24%	3'400	12'700	33%
Bebauungsplan E	52'651	11'300	21%	4'100	15'400	29%
Total (gerundet)	242'000	33'000	14%	12'000	45'000	19%

* Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Bebauungsplan Äussere Lorzenallmend
Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat, 22.09.2025

** Verhältnis der Ausnützung (aGF) der bestehenden Gewerbeflächen zur zulässigen Ausnützung (aGF)

*** Verhältnis der Ausnützung (aGF) der bestehenden Gewerbeflächen sowie der Wachstumsreserven zur zulässigen Ausnützung (aGF)

Bestimmungen in den Bebauungsplänen zum Gewerbeanteil

- Die Bestimmungen in den Bebauungsplänen machen nur wenige Aussagen hinsichtlich der Nutzungen bzw. deren Beschränkung. Nachfolgend wird die Auswirkung von drei unterschiedlichen Ansätzen und ihrer Auswirkung auf den minimalen Gewerbeanteil pro Baubereich bzw. Bebauungsplan verglichen.
- **Ansatz 1:** Gemäss Ziffer 11 «Art der Nutzung» der Bebauungspläne A-E (Stand: 1. Lesung Grosser Gemeinderat, 22.09.2025) ist Wohnen «in der ersten Bautiefe (10 m ab der Pflichtbaulinie) entlang der Chollerstrasse [...] im Erdgeschoss nicht zulässig.» Entsprechend werden im ersten Ansatz nur diese Flächen als zwingende Gewerbeflächen ausgeschieden.
- **Ansatz 2:** Gemäss Ziffer 11 «Art der Nutzung» der Bebauungspläne A-E sind Wohnnutzungen «primär in der zweiten Bautiefe ab der Chollerstrasse», entlang der Grünkorridore, des Parkquais und des Landquais anzuordnen. Es wird daher angenommen, dass die erste Bautiefe im Sockel keine Wohnnutzung aufgenommen werden. Hierbei sind die Erdgeschosse gemäss vorangehendem Ansatz mitberücksichtigt.
- **Ansatz 3:** Unter der Annahme, dass sämtliche bestehenden Gewerbebetriebe auf dem Areal verbleiben, wird der Ansatz verfolgt, wonach die Flächen in den Sockelbauten der betroffenen Baubereiche vollständig den bestehenden Betrieben sowie deren Erweiterung zur Verfügung steht. Dabei wird eine maximal mögliche Bebauung mit 4 Geschossen auf der gesamten Baubereichsfläche berücksichtigt. In den Baubereichen ohne bestehendes Gewerbe wird ein minimaler Gewerbeanteil gemäss Ansatz 2 einkalkuliert.

Gewerbeanteil: Vergleich von drei Ansätzen nach Bebauungsplan

Baubereich	aGF zulässig [m²] *	aGF Bestand [m²] **	Anteil	Ansatz 1: aGF 1. Bautiefe EG max. [m²] ***	Anteil	Ansatz 2: aGF 1. Bautiefe Sockel [m²] ****	Anteil	Ansatz 3: aGF Gewerbe-Sockel max. [m²] *****	Anteil
Bebauungsplan A	41'755	12'500	30%	2'180	5%	8'720	21%	37'550	90%
A1	10'912	1'100	10%	680	6%	2'720	25%	8'960	82%
A2	9'862	4'300	44%	470	5%	1'880	19%	9'640	98%
A3	11'115	4'300	39%	440	4%	1'760	16%	9'860	89%
A4	9'866	2'800	28%	590	6%	2'360	24%	9'090	92%
Bebauungsplan B	50'518	-	-	2'100	4%	8'400	17%	8'400	17%
B1	3'592	-	-	180	5%	720	20%	720	20%
B2	10'129	-	-	530	5%	2'120	21%	2'120	21%
B3	5'058	-	-	170	3%	680	13%	680	13%
B4	10'052	-	-	350	3%	1'400	14%	1'400	14%
B5	4'054	-	-	450	11%	1'800	44%	1'800	44%
B6	5'295	-	-	-	-	-	-	-	-
B7	12'338	-	-	420	3%	1'680	14%	1'680	14%
Bebauungsplan C	58'491	-	-	1'840	3%	7'360	13%	16'080	27%
C1	12'333	-	-	490	4%	1'960	16%	1'960	16%
C2	5'052	-	-	220	4%	880	17%	880	17%
C3	6'532	-	-	210	3%	840	13%	840	13%
C4	11'336	-	-	210	2%	840	7%	840	7%
C5	5'700	-	-	180	3%	720	13%	720	13%
C6	10'406	-	-	380	4%	1'520	15%	10'240	98%
C7	7'132	-	-	150	2%	600	8%	600	8%
Bebauungsplan D	38'326	9'300	24%	1'250	3%	5'000	13%	22'429	59%
D1	5'464	-	-	170	3%	680	12%	680	12%
D2	5'696	-	-	170	3%	680	12%	680	12%
D3	14'222	5'500	39%	440	3%	1'760	12%	14'222	100%
D4	6'817	-	-	180	3%	720	11%	720	11%
D5	6'127	3'800	62%	290	5%	1'160	19%	6'127	100%
Bebauungsplan E	52'651	11'300	21%	2'350	4%	9'400	18%	30'269	57%
E1	9'117	2'900	32%	180	2%	720	8%	7'220	79%
E2	5'681	3'100	55%	-	-	-	-	5'681	100%
E3	3'960	2'300	58%	-	-	-	-	3'540	89%
E4	13'311	-	-	650	5%	2'600	20%	2'600	20%
E5	6'247	-	-	300	5%	1'200	19%	1'200	19%
E6	7'828	3'000	38%	670	9%	2'680	34%	7'828	100%
E7	6'507	-	-	550	8%	2'200	34%	2'200	34%
Total (gerundet)	242'000	33'000	14%	10'000	4%	39'000	16%	115'000	48%

Hinweis: Die Spalten «Anteil» beziehen sich jeweils auf das Verhältnis der ausgewiesenen aGF zur zulässigen aGF.

Einordnung: Alle angegebenen Anteile entsprechen einem baulich möglichen Maximalwert. Es ist davon auszugehen, dass die effektiv erstellten Flächen in den jeweiligen Kategorien aufgrund der städtebaulichen Umsetzung unter diesen maximalen Werten liegen.

* Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Bebauungsplan Aussere Lorzenallmend (Stand: 1. Lesung Grosse Gemeinderat, 22.09.2025).

** Bestehende anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ausmass Wüest Partner (vgl. S. 37)

*** 1. Bautiefe im Erdgeschoss (EG) entlang der Chollerstrasse gemäss Ziff. 11 «Art der Nutzung» der Bebauungspläne A-E.

**** 1. Bautiefe im Sockel über 4 Geschosse entlang der Chollerstrasse gemäss Ziff. 9 «Höhen» sowie Ziff. 11 «Art der Nutzung» der Bebauungspläne A-E. Die Erdgeschossflächen sind dabei inkludiert.

***** Bei bestehenden Gewerbebauten wird davon ausgegangen, dass der gesamte Sockel auch künftig durch das heute dort bestehende Gewerbe genutzt wird, da bei einer Mischnutzung Konflikte entstehen könnten. Daher wird der gesamte Sockel bzw. das maximale Potenzial im Sockel dem Gewerbe zugeschlagen. Auf der verbleibenden Ausnützung in den Turmbauten wird gemäss Ziff. 11. «Art der Nutzung» der Bebauungspläne A-E eine Wohnnutzung angenommen. Auf den Baufeldern, auf welchen kein bestehendes Gewerbe vorhanden ist, wird die 1. Bautiefe im Sockel dem Gewerbe zugeschlagen gemäss Ansatz 2.

Minimaler Gewerbeanteil: Gewerbe im Sockel entlang der Chollerstrasse

- **Ansatz 1:** Es wird ein minimaler Gewerbeanteil im Erdgeschoss im Sockel entlang der 1. Bautiefe ab der Chollerstrasse berücksichtigt. Dies entspricht maximal **rund 10'000 m² aGF** oder rund 4% auf dem Gesamtareal bzw. einer Spannweite von **3 bis 5% je Bebauungsplan**.
- Ansatz 1 wird als zu klein eingeordnet, da dies eine vorwiegende Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss entlang der Chollerstrasse bedeuten würde, was dem gewünschten Charakter der Chollerstrasse widerspricht.
- **Ansatz 2:** Es wird ein minimaler Gewerbeanteil im Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss (4 Vollgeschosse) im Sockel entlang der ersten Bautiefe ab der Chollerstrasse berücksichtigt. Der Ansatz ergibt eine maximale aGF von **rund 39'000 m²** oder rund 16% auf dem Gesamtareal bzw. eine Spannweite von **13 bis 21% je Bebauungsplan**. Hierbei sind die Erdgeschosse gemäss vorangehendem Punkt mitberücksichtigt.
- **Ansatz 3:** Es wird eine ausschliessliche Gewerbenutzung für den gesamten Sockel der Baubereiche berücksichtigt, auf welchen sich heute bestehende Gewerbebetriebe befinden sowie entlang der ersten Bautiefe ab der Chollerstrasse in den Baubereichen, in welchen heute noch keine Flächen realisiert sind. Es resultiert eine maximale aGF von **rund 115'000 m²** oder rund 48% des gesamten Areals bzw. eine Spannweite von **17 bis 90% je Bebauungsplan**.
- Ansatz 3 wird als zu hoch eingeordnet, da für Gewerbebetriebe höhere Raumhöhen und weniger Geschosse realisiert werden und dadurch die konsumierte aGF wesentlich tiefer ausfallen würde.
- Insgesamt entspricht der Ansatz 2 am ehesten der angedachten Nutzungsanordnung aus den Bebauungsplänen, wonach entlang der Chollerstrasse Gewerbenutzungen angesiedelt werden. Dieser dient als Basis für die nachfolgenden Szenarien zum Wohn- und Gewerbeanteil.

Wohn- und Gewerbeanteil: Untersuchung in zwei Szenarien

- Auf Basis der vorangehenden Untersuchungen werden 2 Szenarien zum Wohn- und Gewerbeanteil verglichen. Im Szenario 1 wird ein maximierter Wohnanteil über die gesamte Äussere Lorzenallmend angestrebt, im Szenario 2 wird ein minimaler Wohnanteil unter der Annahme eines gleichmässigen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums (vgl. Fragestellung 2) über die gesamte Äussere Lorzenallmend angenommen.
- **Szenario 1:** Es wird ein maximaler Wohnanteil auf dem Areal angestrebt. Daher werden für den Gewerbeanteil nur die bestehenden Gewerbeflächen, dem Bestand entsprechende Wachstumsreserven sowie Flächen für den Quartiersbedarf (Nachfrage der Bewohnenden) sowohl des Quartiers der Äusseren Lorzenallmend wie auch des angrenzenden Quartiers Riedmatt einbezogen.
- **Szenario 2:** Es wird ein minimaler Wohnanteil von 60% auf dem Areal gemäss Aussagen aus dem Richtplangentext angestrebt, wonach Bevölkerung und Beschäftigung mindestens gleichermassen wachsen sollen (vgl. Fragestellung 2). Die Differenz zwischen der minimalen Wohnfläche, der Gewerbefläche von bestehenden Unternehmen (Bestand + Reserve) und der Gewerbefläche für den Quartiersbedarf (Lorzenallmend + Riedmatt) zur maximal zulässigen Ausnützung wird als Erweiterung der Gewerbeflächen mit neuen Unternehmen berücksichtigt.
- In beiden Szenarien wird geprüft, dass ein minimaler Gewerbeanteil im Sockel (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) entlang der Chollerstrasse eingehalten wird gemäss Ansatz 2 (vgl. vorangehende Seite) nach den Bestimmungen des Bebauungsplans. In den Bebauungsplänen ohne bestehende Gewerbeflächen wird dieser Anteil als minimal einzuhaltender Wert eingesetzt.

Wohn- und Gewerbeanteil: Untersuchung in zwei Szenarien

	Szenario 1 Maximierter Wohnanteil mit Quartiersbedarf Riedmatt	Szenario 2 Moderater Wohnanteil mit Quartiersbedarf Riedmatt
Zulässige Ausnützung [m² aGF]	242'000	242'000
Gewerbe: Industrie / Büro [m² aGF]	55'000	82'000
Anteil an zulässiger Ausnützung	23%	34%
Gewerbefläche Bestand [m² aGF]	33'000	33'000
Gewerbefläche Wachstumsreserve [m² aGF] *	12'000	12'000
Gewerbefläche Erweiterung [m² aGF]	10'000	37'000
Gewerbe: Quartiersbedarf Bewohnende [m² aGF] **	17'000	15'000
Anteil an zulässiger Ausnützung	7%	6%
Quartiersbedarf Lorzenallmend [m² aGF]	10'000	8'000
Quartiersbedarf Riedmatt [m² aGF] ***	7'000	7'000
Wohnen [m² aGF]	170'000	145'000
Anteil an zulässiger Ausnützung	70%	60%
Flächeneffizienz (HNF/aGF)	0.78	0.78
Wohnfläche [m² Hauptnutzfläche HNF]	132'600	113'100
Potenzial für Einwohner (EW) ****		
bei 35 m² Wohnfläche pro Einwohner	3'790	3'230
bei 43 m² Wohnfläche pro Einwohner	3'080	2'630
bei 50 m² Wohnfläche pro Einwohner	2'650	2'260
Potenzial für Vollzeitäquivalente (VZÄ)		
Gewerbe (40 m² Geschossfläche pro VZÄ)	1'380	2'050
Quartierbedarf (80 m² Geschossfläche pro VZÄ)	210	190
Verhältnis EW pro VZÄ	1.7 - 2.4	1.0 - 1.4

Alle Zahlen sind gerundet.

- Im Szenario 1 mit einem Gewerbeanteil von 30% sowie einem Wohnanteil von 70% über die gesamte Äussere Lorzenallmend resultiert je nach Wohnflächenverbrauch ein **Verhältnis von Einwohnern zu Vollzeitäquivalenten von 1.7 bis 2.4**.
- Im Szenario 2 mit einem Gewerbeanteil von 40% sowie einem Wohnanteil von 60% sinkt dieses **Verhältnis auf 1.0 bis 1.4** über das gesamte Areal.

* Flächenbedarf von 45'000 m² für die bestehenden Gewerbenutzungen im Perimeter des Bebauungsplans gemäss zukünftigem Beschäftigtenwachstum, siehe Fazit zum Mindestgewerbeanteil für den Bestand (→ vgl. Fragestellung 5)

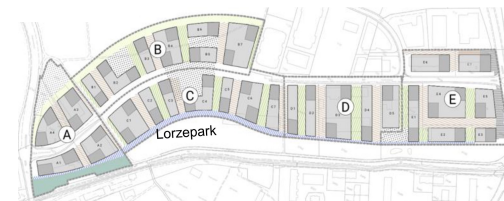
** Quartiersbedarf = Bedarf an Infrastruktur und Dienstleistungen (z.B. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Gesundheitsversorgung) der ansässigen Bevölkerung in einem bestimmten Wohnquartier

*** Quartiersbedarf bei einer approximativen Geschossfläche (GF) von 155'000 m² unter Annahme von rund 2'400 Einwohnern für das Gebiet Riedmatt, durchschnittliche Wohnfläche (HNF) pro Einwohner von 48 m² (Kanton Zug gem. BFS), Flächeneffizienz von 0.75 (HNF/GF)

**** Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in m² gemäss nationalen Vergleichsarealen (→ vgl. Fragestellung 1)

Wohn- und Gewerbeanteil je Bebauungsplanperimeter: Szenario 1

	Total (gerundet) Szenario 1	Bebauungsplan A Szenario 1	Bebauungsplan B Szenario 1	Bebauungsplan C Szenario 1	Bebauungsplan D Szenario 1	Bebauungsplan E Szenario 1
Zulässige Ausnützung [m² aGF]	242'000	41'755	50'518	58'491	38'326	52'651
Gewerbe: Industrie / Büro [m² aGF]	55'000	17'000	7'000	2'700	12'700	15'400
Anteil an zulässiger Ausnützung	23%	41%	14%	5%	33%	29%
Gewerbefläche Bestand [m² aGF]	33'000	12'500	-	-	9'300	11'300
Gewerbefläche Wachstumsreserve [m² aGF] *	12'000	4'500	-	-	3'400	4'100
Gewerbefläche Erweiterung [m² aGF] **	10'000	-	7'000	2'700	-	-
Gewerbe: Quartiersbedarf Bewohnende [m² aGF]	17'000	1'300	2'300	5'700	3'200	4'500
Anteil an zulässiger Ausnützung	7%	3%	5%	10%	8%	9%
Quartiersbedarf Lorzenallmend [m² aGF] ***	10'000	1'300	2'300	3'000	1'400	2'000
Quartiersbedarf Riedmatt [m² aGF] ****	7'000	-	-	2'700	1'800	2'500
Wohnen [m² aGF]	170'000	23'455	41'218	50'091	22'426	32'751
Anteil an zulässiger Ausnützung	70%	56%	82%	86%	59%	62%
Flächeneffizienz (HNF/aGF)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
Wohnfläche [m² Hauptnutzfläche HNF]	132'600	18'300	32'200	39'100	17'500	25'500
Potenzial für Einwohner (EW)						
bei 35 m² Wohnfläche pro Einwohner	3'790	520	920	1'120	500	730
bei 43 m² Wohnfläche pro Einwohner	3'080	430	750	900	410	590
bei 50 m² Wohnfläche pro Einwohner	2'650	370	640	780	350	510
Potenzial für Vollzeitäquivalente (VZÄ)						
Gewerbe (40 m² Geschossfläche pro VZÄ)	1'380	430	180	70	310	390
Quartierbedarf (80 m² Geschossfläche pro VZÄ)	210	20	30	70	30	60
Verhältnis EW pro VZÄ	1.7 - 2.4					

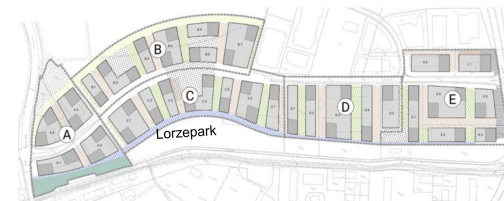


- * Die Wachstumsreserven für das Gewerbe werden gemäss aktueller Gewerbeflächenverteilung den einzelnen Bebauungsplänen zugeordnet.
- ** Es wird zudem ein minimaler Gewerbeflächenanteil in der ersten Bautiefe im Sockel entlang der Chollerstrasse berücksichtigt. Dieser bestimmt insbesondere den minimalen Gewerbeanteil in den Bebauungsplänen ohne bestehende Gewerbeflächen.
- *** Der Quartiersbedarf Lorzenallmend wird gemäss Wohnanteil auf die Perimeter aufgeteilt, da sich der Bedarf auf die Wohnfläche stützt.
- **** Der Quartiersbedarf Riedmatt wird aufgrund der notwendigen Nähe für die dortige Bewohnerschaft nach Ausnützung auf die Bebauungspläne C, D und E aufgeteilt.

Alle Zahlen sind gerundet. Annahmen zu den einzelnen Benchmarks vgl. S. 45.

Wohn- und Gewerbeanteil je Bebauungsplanperimeter: Szenario 2

	Total (gerundet) Szenario 2	Bebauungsplan A Szenario 2	Bebauungsplan B Szenario 2	Bebauungsplan C Szenario 2	Bebauungsplan D Szenario 2	Bebauungsplan E Szenario 2
Zulässige Ausnützung [m² aGF]	242'000	41'755	50'518	58'491	38'326	52'651
Gewerbe: Industrie / Büro [m² aGF]	82'000	23'400	7'700	8'900	18'600	23'400
Anteil an zulässiger Ausnützung	34%	56%	15%	15%	49%	44%
Gewerbefläche Bestand [m² aGF]	33'000	12'500	-	-	9'300	11'300
Gewerbefläche Wachstumsreserve [m² aGF] *	12'000	4'500	-	-	3'400	4'100
Gewerbefläche Erweiterung [m² aGF] **	37'000	6'400	7'700	8'900	5'900	8'000
Gewerbe: Quartiersbedarf Bewohnende [m² aGF]	15'000	900	2'100	5'200	2'800	4'000
Anteil an zulässiger Ausnützung	6%	2%	4%	9%	7%	8%
Quartiersbedarf Lorzenallmend [m² aGF] ***	8'000	900	2'100	2'500	1'000	1'500
Quartiersbedarf Riedmatt [m² aGF] ****	7'000	-	-	2'700	1'800	2'500
Wohnen [m² aGF]	145'000	17'455	40'718	44'391	16'926	25'251
Anteil an zulässiger Ausnützung	60%	42%	81%	76%	44%	48%
Flächeneffizienz (HNF/aGF)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
Wohnfläche [m² Hauptnutzfläche HNF]	113'100	13'600	31'800	34'600	13'200	19'700
Potenzial für Einwohner (EW)						
bei 35 m² Wohnfläche pro Einwohner	3'230	390	910	990	380	560
bei 43 m² Wohnfläche pro Einwohner	2'630	320	740	800	310	460
bei 50 m² Wohnfläche pro Einwohner	2'260	270	640	700	260	390
Potenzial für Vollzeitäquivalente (VZÄ)						
Gewerbe (40 m² Geschossfläche pro VZÄ)	2'050	590	190	210	470	590
Quartierbedarf (80 m² Geschossfläche pro VZÄ)	190	10	30	60	40	50
Verhältnis EW pro VZÄ	1.0 - 1.4					



- * Die Wachstumsreserven für das Gewerbe werden gemäss aktueller Gewerbeflächenverteilung den einzelnen Bebauungsplänen zugeordnet.
- ** Die Erweiterung der Gewerbefläche wird nach Ausnützung gleichmässig auf die Bebauungspläne verteilt.
- *** Der Quartiersbedarf Lorzenallmend wird gemäss Wohnanteil auf die Perimeter aufgeteilt, da sich der Bedarf auf die Wohnfläche stützt.
- **** Der Quartiersbedarf Riedmatt wird aufgrund der notwendigen Nähe für die dortige Bewohnerschaft nach Ausnützung auf die Bebauungspläne C, D und E aufgeteilt.

Alle Zahlen sind gerundet. Annahmen zu den einzelnen Benchmarks vgl. S. 45.

Fazit: Wohn- und Gewerbeanteil je Bebauungsplanperimeter

– **Szenario 1: Hoher Wohnanteil (70% Wohnen, 30% Gewerbe):**

- rund 2'700–3'800 Einwohnerinnen und Einwohner (EW)
- rund 1'540 Vollzeitäquivalente (VZÄ)
- 7% Gewerbefläche für Quartiersbedarf inkl. Mitversorgung des Nachbarquartiers Riedmatt
- 19% Gewerbeflächen für bestehende Unternehmen
4% Gewerbeflächen für neue Unternehmen
- Verhältnis: **1.7–2.4 EW/VZÄ**

– **Wohn- und Gewerbeanteil je Bebauungsplan:**

- Je nach bestehenden Gewerbeflächen, der Nähe zum Quartier Riedmatt und des Anteils an Flächen mit direktem Anstoss an die Chollerstrasse ergeben sich **minimale Gewerbeanteile je Bebauungsplan zwischen 14% bis 44%**. Dies beschränkt im Umkehrschluss den maximalen Wohnanteil auf rund 55% bis 85% je nach Bebauungsplan.

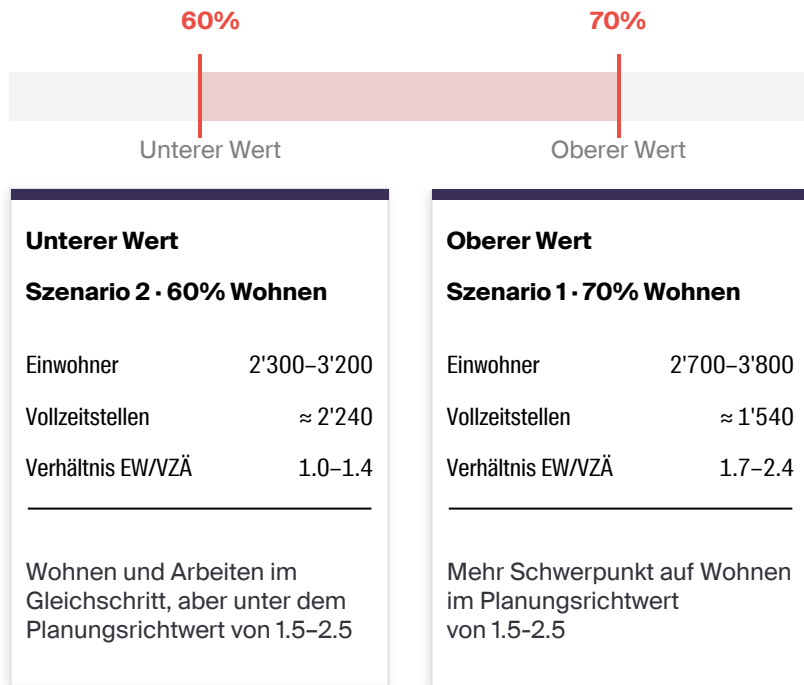
– **Szenario 2: Ausgeglichener Wohn- und Gewerbeanteil (60% Wohnen, 40% Gewerbe):**

- rund 2'300–3'200 Einwohnerinnen und Einwohner (EW)
- rund 2'240 Vollzeitstellen
- 6% Gewerbefläche für Quartiersbedarf inkl. Mitversorgung des Nachbarquartiers Riedmatt
- 19% Gewerbeflächen für bestehende Unternehmen
15% Gewerbeflächen für neue Unternehmen
- Verhältnis: **1.0–1.4 EW/VZÄ**

– **Wohn- und Gewerbeanteil je Bebauungsplan:**

- Je nach bestehenden Gewerbeflächen, der Nähe zum Quartier Riedmatt und des Anteils an Flächen mit direktem Anstoss an die Chollerstrasse ergeben sich **minimale Gewerbeanteile je Bebauungsplan zwischen 19% bis 58%**. Dies beschränkt im Umkehrschluss den maximalen Wohnanteil auf rund 40% bis 80% je nach Bebauungsplan.

Fazit: Wohn- und Gewerbeanteil der Äusseren Lorzenallmend



– Szenario 1:

- Mit preisgünstigem Wohnraum und Familienwohnungen tendiert das Einwohnerpotenzial zum oberen Wert.
- Einordnung im städtischen Kontext: Die Stadt Zug hat aktuell 0.84 EW/VZÄ und rund 19'000 Einpendelnde pro Tag. Das Szenario 1 kann als Ausgleich wirken.

– Szenario 2:

- Beim Szenario 2 sind mit rund 2'240 Vollzeitstellen doppelt so viele Beschäftigte wie in Szenario 1 tagsüber auf dem Areal präsent und erzeugt entsprechend mehr Pendelnde. Das kann die Nachfrage nach Läden, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss und den Obergeschossen verbessern. Es besteht eine höhere Wahrscheinlichkeit, dass das Areal sowohl tagsüber als auch am Abend belebt ist.
- Einordnung im städtischen Kontext: Das Areal erzielt ein gleichgestelltes Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum.

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 Erdgeschoss bewusst mischnutzungsoffen halten.

Empfehlungen

- Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich für den Wohnanteil auf der gesamten Äusseren Lorzenallmend ein Korridor von 60 bis 70%.
- Bei einem **Wohnanteil von 60%** über die gesamte Äussere Lorzenallmend (Szenario 2) wachsen Wohnen und Arbeiten im Gleichschritt. Das Areal kann mehr Raum für Gewerbe bieten und eine erhöhte Tagesbelegung aufweisen, ist aber arbeitsorientierter und unter dem internationalen Richtwert von 1.5–2.5 Einwohnern pro Vollzeitäquivalent.
- Bei einem **Wohnanteil von 70%** über die gesamte Äussere Lorzenallmend (Szenario 1) erfolgt eine substanzielle Verschiebung Richtung Wohnen im Sinne des Richtplans. Entsprechend verbleiben kleinere Reserven für zusätzliche Arbeitsplätze ausserhalb der Quartiersversorgung auf dem Areal.
- Wo innerhalb von 60–70% sich die Stadt positioniert, ist eine strategische Abwägung des Stadtrats – abhängig von der wohn- und standortpolitischen Priorität, den sozialen Zielen, der gewünschten Quartiersbelegung und den Mobilitätszielen – und sollte im **Einklang mit der Gesamtstrategie für Wirtschaft und Wohnen** und in Abwägung mit anderen Entwicklungsgebieten getroffen werden.

Gesamtsicht: Äussere Lorzenallmend im gesamstädtischen Kontext



Wohnen

2'300–3'800 Einwohner (EW)

Nur 16% der Entwicklungsgebiete in Zug und 4% des Bestandes
→ begrenzter rechnerischer Hebel, aber das grösste zusammenhängende Projekt und das Aushängeschild der Richtplan-Strategie.



Arbeiten

≈ 850 heutige Vollzeitäquivalente (VZÄ)
1'500–2'200 künftige Vollzeitäquivalente (VZÄ)

Sichert die bestehenden Arbeitsplätze. Die WWZ AG (350 VZÄ, Energieversorgung) ist kritische, faktisch ortsgebundene Infrastruktur.



Mobilität

EW/VZÄ + ÖV steuern Pendler

Verhältnis und Erschliessung bestimmen den Pendlerverkehr; die qualitative Job-Wohn-Passung wirkt stärker als der reine Ratio.



Freiraum

Lorzepark als neuer Stadtraum

Schafft öffentlichen Freiraum und Naherholung. Ein zentraler Qualitäts- und Identitätsfaktor des Quartiers, der im Bericht noch auszuformulieren ist.



Autoren: Dr. Robert Weinert, Nico Müller MRICS, Dr. Marco Schmid, Lisa Neuenschwander, Marvin Truffer, Simon Lüthi

wuestpartner.com

info@wuestpartner.com

Chartered Surveyor | Mitgliedschaften



BREEAM®

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

