HECACONS
Health Care Consulting

Bericht

Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung

Stadt Zug

Zug

Baar, 17.06.2026

HeCaCons GmbH
Rathausstrasse 5, CH-6340 Baar
T +41 41 552 15 10
info@hecacons.ch
www.hecacons.ch

Impressum

Erstellt am:	29.01.2025
Version Nr. / vom:	1.4 vom 17.06.2026
Verfasser/in	Alard du Bois-Reymond (ADR), Angela Escher-Greiter (ESCA) und Roland Wormser (RW), Vitus Tanner (VT)
Dateiname	111-10_0702_Bericht V1.4_2026 06 17 ESCA RW LAG

Revision

Version	Datum	Autor/en	Revision – Kapitel-Nr.
0.10	29.01.2025	ESCA	Raster und Erstversion Vorentwurf
0.11	07.02.2025	ESCA, ADR	Erstversion Kap. 4
0.12	11.02.2025	ESCA	Anpassungen während Kick-off vom 11.2.2025
0.13	14.03.2025	ESCA	Anpassungen / Ergänzungen, Kap. 4
0.14	25.03.2025	ESCA	Änderungen während ProjGr-Sitzung
0.15	29.04.2025	ESCA, RW	Anpassungen im Nachgang zur ProjGr-Sitzung vom 26.3.25: Kap. 4 und 5; neues Kapitel 6
0.16	08.05.2025	ESCA	Änderungen während ProjGr-Sitzung vom 8.5.2025
0.17	16.05.2025	ESCA	Ergänzungen Kap. 4.7, 5.8, 6.2, neue Kapitel 4.11, 5.10
0.18	22.05.2025	ESCA	Anpassungen während StGr-Sitzung vom 22.05.2025
0.19	04.06.2025	ESCA, RW	Anpassungen im Nachgang zur StGr-Sitzung vom 22.05.2025: Kap. 6 und 7, Erstellen Anhänge 11.4 und 11.5
0.20	10.06.2025	ESCA	Änderungen während ProjGr-Sitzung vom 10.06.2025
0.21	15.06.2025	RW	Erstellen Kap. 8
0.22	27.06.2025	RW, ESCA	Vorbereitung für ProjGr-Sitzung 04.07.2025, Erstellen Kap. 8.1, 8.3, Anpassungen / Ergänzungen in Kap. 5.1.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4
0.23	04.07.2025	ESCA	Änderungen während ProjGr-Sitzung vom 04.07.2025
0.24	12.08.2025	ESCA	Ergänzungen / Anpassungen Kap. 4.7.4, 6.2, 7.3, 8.1, 8.2
0.25	19.08.2025	ESCA	Anpassungen während StGr-Sitzung vom 19.08.2025
0.26	21.08.2025	ESCA, RW	Ergänzungen / Anpassungen Kap. 6.2, 7.1, 7.2 und 7.3; Ergänzung Abbildungsverzeichnis, Managementsummary
0.27	29.08.2025	ESCA	Löschen vormaliges Kap. 4.7.1; Anpassung Kap. 7.1; Anpassungen während ProjGr-Sitzung vom 29.08.2025
0.28	15.09.2025	ESCA	Anpassungen Kap. 7
0.29	19.09.2025	ESCA	Anpassungen Kap. 7, 8.2, 8.3
0.30	27.10.2025	ESCA	Anpassungen während StGr-Sitzung vom 23.10.2025 sowie ProjGr-Sitzung vom 24.10.2025
0.31-0.40	09.12.2025	ESCA / VT	Anpassungen Kap. 7, 8, neues Kap. 9
0.41-0.50	06.02.2026	ESCA / VT	Anpassungen Kap. 9.1 – 9.3; neues Kap. 9.4, 9.5
0.51	18.02.2026	ESCA / VT	Anpassungen Kap. 9; Einbau Rückmeldungen Stadtplanung
0.52	26.02.2026	ESCA	Anpassungen während StGr-Sitzung vom 26.02.2026
0.53	04.03.2026	VT	Anpassungen Kap. 9 im Nachgang zur StGr-Sitzung vom 26.02.2026
0.54	16.03.2026	ESCA	Anpassungen Kap. 9.3 und 9.5
0.55	30.03.2026	VT	Anpassungen Kap. 9; Einbau Rückmeldungen Stadtplanung
0.56	31.03.2026	ESCA	Neues Kap. 7.4, Anpassung / Ergänzung Kap. 7.6, Anpassung Kap. 8, neues Kap. 11
0.57	07.04.2026	ESCA	Änderungen während ProjGr-Sitzung vom 07.04.2026
0.58	08.04.2026	ESCA	Änderungen im Nachgang zur ProjGr-Sitzung; Anpassungen Kap. 7, 8 und 9; neues Kap. 10
0.59	10.04.2026	ESCA	Kleinere Anpassungen Kap. 9

0.60	16.04.2026	ESCA	Änderungen während StGr-Sitzung vom 16.04.2026
0.61	17.04.2026	ESCA	Änderungen im Nachgang zur StGr-Sitzung: Anpassungen Kap. 8, 10 und 11 sowie Managementsummary
1.0	11.05.2026	ESCA	Finalisierung Bericht
1.1	28.05.2026	ESCA	Kleinere Anpassungen Kap. 9.3, Anpassung Tabelle 40, Standort 2 sowie Aktualisierung einzelner Verweise
1.2.	09.06.2026	ESCA	Einarbeitung Rückmeldungen Korporation und Aussprache Stadtrat: Anpassungen Kap. 1, 8.1.2, 9.4.2, 9.5, 11, 12.7.5, 12.7.20
1.3.	12.06.2026	ESCA	Finalisierung Bericht
1.4	17.06.2026	ESCA	Anpassung Anhang 12.7.3: Erläuterung Kriterium B3.1

Abkürzungen

APH	Alters- und Pflegeheim	Obsan	Schweizerisches Gesundheitsobservatorium
AÜP	Akut- und Übergangspflege	SOVOKO	Konferenz der gemeindlichen Sozialvorsteherinnen und Sozialvorsteher
BeWo	Betreutes Wohnen	SPITEX	Spitalexterne Hilfe und Pflege
Curaviva	Branchenverband der Dienstleister für Menschen im Alter	SUS	Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit der Stadt Zug
EFAS	Einheitliche Finanzierung Ambulant-Stationär	Somed	Sozialmedizinische Statistik
EL	Ergänzungsleistungen zur AHV/IV	SÜP	Slow-Stream-Übergangspflege
LV	Leistungsvereinbarung		

Inhalt

1 Management Summary ... 8
2 Ausgangslage ... 12
3 Projekt ... 12
3.1 Auftrag ... 12
3.2 Projektorganisation ... 13
4 Ist-Analyse Langzeitpflege Stadt Zug ... 13
4.1 Demographische Entwicklung Stadt Zug 2010 - 2023 ... 13
4.2 Zuständigkeiten Langzeitpflege im Kanton Zug ... 15
4.3 Altersstrategie Stadt Zug ... 16
4.4 «Versorgung» Kanton Zug im Überblick ... 17
4.5 Beratung ... 19
4.6 Spitex ... 20
4.7 Institutionalisiertes Wohnen im Alter ... 21
4.7.1 Alters- und Pflegeheime (Grundversorgung) ... 21
4.7.2 Spezialisierte Langzeitpflege ... 27
4.7.3 Alterswohnungen und Betreutes Wohnen Stadt Zug ... 28
4.8 Hauswirtschaft und Entlastungsdienst ... 28
4.9 Gesundheitsförderung / Prävention ... 29
4.10 Mahlzeitendienst ... 29
4.11 Fazit Ist-Analyse ... 30
5 Marktentwicklung ... 31
5.1 Polit-ökonomische Trends ... 31
5.2 Digitalisierung ... 33
5.3 Integrierte Versorgung ... 34
5.4 Fachkräftemangel ... 35
5.5 Entwicklung Demenz ... 36
5.6 Voraussichtliche Bedürfnis- und Bedarfsentwicklung ... 36
5.7 Alternsphasen und wohnformrelevante Zielgruppen ... 37
5.8 Wohnformen im Alter ... 39
5.8.1 Übersicht über Wohnformen ... 39
5.8.2 Begleitete Wohnformen bzw. Betreutes Wohnen ... 39
5.8.3 Kategorien Betreutes Wohnen nach Curaviva ... 40

5.8.4 Zweiteilung Markt Alterswohnungen – Betreutes Wohnen ... 41
5.8.5 Abgrenzung Zuständigkeit Alterswohnungen und Betreutes Wohnen ... 41
5.8.6 Trends Wohnen und Leben im Alter ... 42
5.9 Demographische Entwicklung Stadt Zug bis 2045 ... 42
5.10 Fazit Marktentwicklung ... 43
6 Bedarf an Pflegebetten und alternativen Wohnformen ... 44
6.1 Bedarfsprognose auf Basis der Obsan-Studie 2023 ... 44
6.2 Alternative Szenarien zur Bedarfsschätzung Obsan ... 47
6.3 Fazit Bedarf ... 49
7 Künftiges Konzept Wohnen im Alter ... 49
7.1 Vision ... 49
7.2 Zielgruppen und Wohnformen ... 50
7.3 Strategische Ziele und mögliche Massnahmen ... 52
7.4 Einbezug stationäre Leistungserbringer ... 54
7.4.1 Grundsätzliches ... 54
7.4.2 Analyse und alternative Versorgung Bewohner:innen mit tiefen Pflegestufen ... 55
7.4.3 «Knackpunkte» und mögliche Massnahmen ... 57
7.5 Grobbetriebskonzepte der Wohnformen ... 58
7.5.1 Grundsätzliches ... 58
7.5.2 Pflegeheime ... 59
7.5.3 Betreutes Wohnen Curaviva Kat. B (A) ... 60
7.5.4 Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen Kat. C und D) ... 61
7.5.5 Alterswohnungen ... 61
7.6 Fazit künftiges Konzept ... 62
8 Mengengerüst und Volumina Wohnen im Alter ... 63
8.1 Stationäre Pflegeplätze ... 63
8.1.1 Mengengerüst ... 63
8.1.2 Bauliche Etappierung ... 63
8.1.3 Erforderliche Geschossflächen und Gebäudevolumina ... 63
8.2 Betreutes Wohnen Kat. B und A ... 65
8.2.1 Mengengerüst ... 65
8.2.2 Bauliche Etappierung ... 65
8.2.3 Umnutzung bestehende Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen ... 65
8.2.4 Erforderliche Geschossflächen und Gebäudevolumina ... 67

8.3 Alterswohnungen ... 68
9 Standortevaluation ... 68
9.1 Generelles ... 68
9.2 Methodik ... 69
9.3 Longlist ... 69
9.4 Shortlist ... 72
9.4.1 Arbeitsschritte ... 72
9.4.2 Standort A: Hertizentrum Zug ... 74
9.4.3 Standort B: Neustadt Zug ... 80
9.4.4 Standort 1: Altes Gaswerk ... 82
9.4.5 Standort 2: Herti VII ... 85
9.4.6 Standort D + 3: Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost ... 87
9.4.7 Standort 4: Ahornpark ... 90
9.4.8 Standort 5: Landis&Gyr-Areal, Theilerplatz, Baubereich 12 ... 92
9.4.9 Standort 7: Chamerstrasse 69 ... 94
9.5 Fazit Standortevaluation ... 96
10 Trägerschaft ... 98
10.1 Fragestellungen ... 98
10.2 Mögliche Rollen und Konstellationen ... 98
10.3 Grundsätzliches zur Betreiberschaft ... 101
10.4 Mögliche Betreiber an bestehenden Standorten ... 101
10.5 Mögliche Betreiber für einen «neuen» Betrieb APH und BeWo ... 102
10.5.1 Grundsätzliches ... 102
10.5.2 Ausschreibungspflicht ... 102
10.5.3 Vergabe an lokale Dritte ... 104
10.5.4 Übertragung an andere Dritte ... 104
10.5.5 Neuer Betrieb der Stadt Zug: Trägerschaft und Rechtsform ... 104
10.6 Fazit Trägerschaft ... 108
11 Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen ... 109
12 Anhang ... 116
12.1 Literatur oder Quellenverzeichnis ... 116
12.2 Mietzinsmaxima per 1.1.2026 ... 118
12.3 Kategorien Betreutes Wohnen im Detail ... 119
12.4 Sockel tiefer Pflegestufen im APH und Verteilung Substitution ... 119

12.5 Details Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit Sockel 40 %» 120
12.6 Auswertung tiefe Pflegestufen AZZ pro Standort..... 121
12.7 Longlist 122
12.7.1 Beschreibung Liegenschaften 122
12.7.2 Anforderungen Liegenschaften pro Nutzung 123
12.7.3 Bewertungskriterien Longlist 124
12.7.4 Ausgangslage und Betrachtungsraum..... 126
12.7.5 Standort A: Hertizentrum Zug (Bestand)..... 127
12.7.6 Standort B: Neustadt Zug (Bestand)..... 130
12.7.7 Standort C: Zentrum Frauensteinmatt (Bestand) 132
12.7.8 Standort D: Seniorenzentrum Mülimatt (Bestand) 134
12.7.9 Standort E: Bergli (Bestand)..... 136
12.7.10 Standort F: Waldheimstrasse (Bestand)..... 138
12.7.11 Standort 1: Altes Gaswerk..... 140
12.7.12 Standort 2: Herti VII..... 142
12.7.13 Standort 3: Oberwil Ost 144
12.7.14 Standort 4: Ahornpark 146
12.7.15 Standort 5: Landis&Gyr-Areal, Theilerplatz 148
12.7.16 Standort 6: Schleifepark 150
12.7.17 Standort 7: Chamerstrasse 69..... 152
12.7.18 Standort 8: Chamerstrasse 115..... 154
12.7.19 Standort 9: Aegeristrasse 94+96 156
12.7.20 Standort 10: Äussere Lorzenallmend 158
12.7.21 Standort 11: Gut Hirt 160
12.7.22 Standort 12: Spielhof – Oberwil (Dritte) 162
12.7.23 Standort 13: Zugerbergstrasse 6-10 (Dritte)..... 164
12.7.24 Standort 14: Altes Kantonsspital (Dritte)..... 165
12.7.25 Standort 15: Waldheimstrasse (Dritte)..... 166

1 Management Summary

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stadt Zug steht aufgrund der demographischen Entwicklung vor grossen Herausforderungen in der Alters- und Langzeitpflege. Die Altersgruppe 80+ wird zwischen 2023 und 2045 um 122 % zunehmen. Basierend auf einer Prognose des Obsan hat die Stadt Zug 2023 ein Versorgungszenario mit einer Erweiterung bis 2040 um rund 200 Pflegeplätze (Bestand 2025: 333 Betten) sowie etwa 200 zusätzlichen Plätzen in alternativen Wohnformen (Bestand 2025: 250 Alterswohnungen und Wohnungen Betreutes Wohnen) vorgesehen. Für diese Erweiterung sollen nun die entsprechenden strategischen und betrieblichen Grundlagen für die bauliche Umsetzung ausgearbeitet werden. Im Zuge dieser Arbeiten sollen die Versorgungsszenarien aus dem Jahr 2023 nochmals überprüft, diskutiert und geschärft werden.

Ist-Analyse Langzeitpflege Stadt Zug

Die Bevölkerung der Stadt Zug ist zwischen 2010 und 2023 deutlich gewachsen, insbesondere in der Altersgruppe 80+. Die Gemeinden sind für die Grundversorgung der Langzeitpflege zuständig. In Zug bestehen ein breites Beratungsangebot sowie eine starke Stellung der kantonalen Spitex, während private Anbieter an Bedeutung gewinnen. Trotz ausreichender stationärer Kapazitäten ist der Anteil von Bewohner:innen mit tiefem Pflegebedarf hoch, was auf strukturelle Fehlanreize und fehlende bezahlbare Alternativen hinweist. Das Angebot an Betreutem Wohnen ist noch unzureichend und sollte ausgebaut werden, um vorzeitige Heimeintritte zu vermeiden.

Die Altersstrategie der Stadt Zug 2023 – 2035 setzt den Fokus auf Lebensqualität, Würde und individuelle Lebensgestaltung. Sie fordert, dass ältere Menschen ihre Wohn- und Betreuungsform frei wählen können. Damit dies gelingt, müssen einerseits die stationären Kapazitäten angepasst, andererseits die ambulanten und intermediären Angebote gezielt gestärkt werden. Zentral ist die Entwicklung eines vielfältigen, durchlässigen Angebotsmixes, der unterschiedliche Alternsphasen berücksichtigt und die soziale Teilhabe sicherstellt.

Marktentwicklung und Trends

Die Alterspflege steht vor tiefgreifenden Veränderungen: Mit EFAS und den neuen Ergänzungsleistungen für Betreuung (im Betreuten Wohnen und Zuhause) werden ambulante und stationäre Angebote enger verzahnt. Auf kantonaler Ebene sollen mit dem Pilotprojekt «Organisation Pflegenotfall durch Pflegelotsen» kurzfristige Heimeintritte besser koordiniert und gesteuert werden. Digitalisierung, integrierte Versorgung und Smart-Home-Lösungen stärken die Selbstbestimmung im Alter, gleichzeitig verschärfen Fachkräftemangel und die Zunahme von Demenz die Herausforderungen.

Bedarf an Pflegebetten und alternativen Wohnformen

Das im 2023 erstellte Versorgungszenario wurde nochmals überprüft und die Annahmen bezüglich der künftigen Versorgung von Personen mit tiefen Pflegestufen in Pflegeheimen angepasst: Die nunmehrige alternative Berechnung geht davon aus, dass künftig nur noch 40 %

der Personen mit Pflegestufen 0-3 (max. Pflegedarf 60 Minuten) in einem Pflegeheim wohnen. Für die Stadt Zug wird daher neu bis 2040 mit einem Mehrbedarf von rund 140 Pflegebetten gerechnet, bis 2045 steigt dieser auf rund 210 Betten. Gleichzeitig ist mit einem Gesamtbedarf von etwa 170 Wohnungen bis 2040 im Betreuten Wohnen (Kategorie B) zu rechnen, bis 2045 steigt dieser auf rund 210 Plätze.

Künftiges Konzept «Wohnen im Alter»

Das zukünftige Versorgungskonzept basiert auf einer integrierten Abstimmung aller Angebotsformen und orientiert sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der älteren Bevölkerung. Ziel ist ein durchlässiges System, das flexible Übergänge zwischen den einzelnen Versorgungsstufen ermöglicht. Ein wesentliches Element des Konzepts ist die stärkere Vernetzung der Leistungserbringer. Durch eine koordinierte Zusammenarbeit soll die Qualität der Versorgung verbessert werden.

Die stationäre Pflege bleibt ein zentraler Bestandteil der Versorgung, wird jedoch stärker auf Personen mit höherem Pflegebedarf ausgerichtet. Gleichzeitig soll das Betreute Wohnen gezielt ausgebaut werden, um frühzeitige Heimeintritte zu vermeiden und die Selbstständigkeit länger zu erhalten. Das Alterswohnen ergänzt dieses Angebot als niederschwellige Wohnform und trägt ebenso zur Entlastung der stationären Versorgung bei.

Entscheidend wird dabei sein, dass die Alternativangebote zum Pflegeheim auch für Ergänzungsleistungsbeziehende finanzierbar sind. Daher ist bei der baulichen Planung von neuen Angeboten frühzeitig auf Kostensteuerung («Design-to-cost») zu achten, damit Mietpreise innerhalb der EL-Mietzinsmaxima bleiben. Ebenso sind Steuerungsinstrumente für Heimeintritte zu entwickeln, um Fehlplatzierungen zu vermeiden. Nur so können vorzeitige Eintritte ins Pflegeheim verhindert und die Selbstbestimmung der älteren Bevölkerung gesichert werden.

Mengengerüst und räumliche Umsetzung

Die quantitativen Anforderungen werden im Mengengerüst konkretisiert und bilden die Grundlage für die räumliche Planung. Dabei wird deutlich, dass der Ausbau der Infrastruktur sowohl Neubauten als auch die Weiterentwicklung bestehender Standorte umfasst.

Die Anforderungen an die verschiedenen Nutzungsformen unterscheiden sich dabei erheblich: Pflegeheime benötigen für das Erreichen einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Betriebsgrösse sowie die Umsetzung effizienter Pflegestationen grössere zusammenhängende Flächen. Betreutes Wohnen erfordert ebenso eine ausreichende Betriebsgrösse und eine geeignete Lage neben dem Pflegeheim, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Alterswohnungen ohne weitere Infrastruktur können auch auf kleineren Parzellen dezentral realisiert werden.

Um den effektiven Mehrbedarf an Alterswohnungen und Betreutem Wohnen abschätzen zu können, ist ausgehend von den 225 bestehenden Alterswohnungen in der Stadt Zug zu evaluieren, wie viele dieser Wohnungen alternativ für Betreutes Wohnen Kat. B innert nützlicher Frist umgenutzt werden könnten.

Standortevaluation

Zur Identifikation geeigneter Standorte wurde ein systematisches Verfahren angewandt, bei dem eine «Longlist» anhand definierter quantitativer und qualitativer Kriterien (u. a. Flächenpotenzial, Lage, Erschliessung und planungsrechtliche Rahmenbedingungen) zu einer «Shortlist» verdichtet wurde. Die Ergebnisse der Standortevaluation zeigen, dass nicht alle Standorte für sämtliche Nutzungen geeignet sind und eine differenzierte Betrachtung notwendig ist.

Um den Bedarf an stationären Pflegeplätzen und neuen pflegeheimnahen Wohnungen für Betreutes Wohnen zu schaffen, ist ein zusätzlicher Standort notwendig. An bestehenden Standorten sind geeignete Flächen für die Realisierung des Gesamtbedarfs nicht ausreichend vorhanden, zudem sind Erweiterungen an bestehenden Standorten mit Planungsrisiken verbunden.

Zur Deckung des künftigen Bedarfs werden folgende Entwicklungsschwerpunkte empfohlen: Der «Standort 1, Altes Gaswerk» wird als zentraler neuer Pflegeheimstandort mit rund 96 Pflegeplätzen und 60 Wohnungen für Betreutes Wohnen priorisiert, wobei eine zeitnahe politische Klärung bezüglich der diesbezüglichen Nutzung erforderlich ist. Ergänzend ist eine Erweiterung des Seniorenzentrums Mülimatt («Standort D») sowie die Entwicklung von rund 50 Wohnungen für Betreutes Wohnen am «Standort 3, Oberwil Ost» vorgesehen. Am «Standort A, Hertizentrum Zug» könnten durch Ausbau und Erweiterung rund 46 Pflegeplätze entstehen. Die mögliche Integration von Wohnungen für Betreutes Wohnen ist im Zuge dieses Ausbaus zu prüfen. Sollte die Entwicklung eines Pflegeheims mit pflegeheimnahen Betreutem Wohnen am «Standort 1, Altes Gaswerk» nicht möglich sein, müssten die in Frage kommenden grösseren Standorte aus der Longlist erneut geprüft werden.

Der Bedarf an Alterswohnungen soll im Rahmen der Stadtentwicklung gedeckt werden, indem bei stadteigenen Projekten gezielt Anteile eingeplant werden. Potenziale bestehen insbesondere am «Ahornpark» und am «Landis&Gyr-Areal»; der genaue Umfang ist politisch festzulegen.

Trägerschaft

Für Bau und Betrieb stehen vier Grundmodelle zur Verfügung (öffentliches Eigentümermodell, Investorenmodell, Betreiber als Bauherr, Baurechtsmodell), die sich hinsichtlich Aufgabenteilung, Einfluss, Risiko und Finanzierung unterscheiden. Erweiterungen an bestehenden Standorten sollen durch die bisherigen Betreiber erfolgen; eine Ausschreibung ist dabei nicht erforderlich. Für neue Standorte besteht in mehreren Konstellationen keine Ausschreibungspflicht (insbesondere bei Eigenbetrieb der Stadt, Beauftragung der AZZ oder bei Eigentum / Baurecht durch Betreiber oder Dritte). Grundsätzlich ist die Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern zu bevorzugen. Alternativ kann die Stadt selbst als Betreiber auftreten, vorzugsweise in Form einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft (gAG). Eine Vergabe an neue Dritte würde eine Ausschreibungspflicht nach sich ziehen.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die Stadt Zug steht aufgrund der demographischen Entwicklung vor einem deutlichen Ausbaubedarf in der Langzeitpflege, insbesondere infolge des starken Wachstums der Bevölkerung 80+. Gleichzeitig bestehen strukturelle Ineffizienzen, da ein signifikanter Anteil der Pflegeheimbewohner:innen nur einen geringen Pflegebedarf aufweist, was auf fehlende und unzureichend finanzierte Alternativen hinweist. Zukünftig ist daher ein Paradigmenwechsel hin zu einem integrierten Versorgungssystem mit einem stärkeren Fokus auf Betreutes Wohnen sowie ambulante und intermediäre Angebote erforderlich, während sich die stationäre Pflege auf höhere Pflegebedarfe konzentriert. Die Bedarfsdeckung ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch die Realisierung eines neuen Standorts (präferiert «Altes Gaswerk», alternativ weitere Standorte) sowie eine Kombination aus der Weiterentwicklung bestehender Standorte (insbesondere «Standort D+3, Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost» und «Standort A, Hertizentrum». Die Umsetzung ist stark von politischen Entscheiden und Drittakteuren abhängig und mit langen Realisierungszeiträumen von bis zu zehn Jahren verbunden. Entsprechend muss die Stadt Zug zeitnah strategische Grundsatzentscheide treffen (Bedarf, Vorgehen, Nutzungsmix), Machbarkeitsstudien anstossen und die Zusammenarbeit mit relevanten Akteuren klären, um die notwendige Infrastruktur rechtzeitig bereitstellen zu können.

2 Ausgangslage

Im Kanton Zug beträgt das Wachstum in der Altersklasse 80+ bis ins Jahr 2030 fast drei Viertel und verdreifacht sich bis ins Jahr 2045. Auch über den Prognosehorizont hinweg ist ein Wachstum der Altersklasse 80+ zu erwarten. Trotz steigender Lebenserwartung wird von einer gleichbleibenden Pflegedauer ausgegangen, jedoch sollen künftig nur leicht pflegebedürftige Personen ambulant oder in alternativen Wohnformen betreut und gepflegt werden.

Bis zum Jahr 2040 benötigt die Stadt Zug – basierend auf der Prognose des Obsan und den gewählten Versorgungsszenarien – voraussichtlich rund 200 zusätzliche stationäre Pflegebetten (aktueller Bestand: 333 Betten) sowie etwa 200 zusätzliche Plätze in alternativen Wohnformen wie Alterswohnungen, Wohnen mit Service oder Betreutes Wohnen (aktueller Bestand: 212 Alterswohnungen).

Ohne zusätzliche Pflegebetten und alternative Versorgungsangebote wird sich die aktuelle Bettenknappheit sehr deutlich verschärfen.

Die Stadt Zug möchte nun ein entsprechendes Konzept für die Erweiterung sowie die entsprechenden strategischen und betrieblichen Grundlagen für die bauliche Umsetzung der Erweiterung ausarbeiten. Zudem sollen im Vorfeld die Versorgungsszenarien nochmals überprüft, diskutiert und geschärft werden. Die HeCaCons GmbH wurde für die Begleitung des Projekts angefragt.

3 Projekt

3.1 Auftrag

Mit dem Projekt soll folgendes Hauptziel erreicht werden:

- Die internen Grundlagen für die Erweiterung der Pflege- und Wohninfrastruktur der älteren Bevölkerung in der Stadt Zug bis ins Jahr 2040 sind entsprechend dem prognostizierten Bedarf erarbeitet. Dies umfasst die Planung allfälliger zusätzlicher Pflegebetten und alternativer Wohnformen (Alterswohnungen, Wohnen mit Service und Betreutes Wohnen etc.).

Zudem sollen folgende Teilziele erreicht werden:

- *Überprüfung*: Eine Überprüfung und Ist-Analyse der demographischen Entwicklung und möglicher Pflege- und Wohnbedürftigkeit der älteren Bevölkerung in der Stadt Zug ist erstellt, mit einer Prognose bis zum Jahr 2040.
- *Planung*: Eine grobe Machbarkeitsprüfung (Volumenprüfung) von verschiedenen Lösungsansätzen zur Realisierung von zusätzlichen Pflegeheimbetten und alternativen Wohnformen für die ältere Bevölkerung liegt vor.
- *Koordination und Kommunikation:* Koordination der Planung von Pflegeheimbetten / alternativen Wohnformen mit anderen Gemeinden / Organisationen und dem Kanton Zug ist gewährleistet und die Kommunikation gegen innen und aussen findet laufend statt.

3.2 Projektorganisation

Die Projektorganisation ist zweistufig.

Die Projektsteuerung (strategische Ebene) erfolgt in der Steuergruppe (StGr). Diese setzt sich zusammen aus:

- Daniel Stadlin, Departementssekretär SUS, Stadt Zug
- Gabriela Barman, Stadtarchitektin, Leiterin Städtebau und Planung, Stadt Zug
- Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien, Stadt Zug

Die Projektgruppe (ProjGr, operative Ebene) erarbeitet die Inhalte und stellt Anträge zu Händen der Steuergruppe. Sie setzt sich zusammen aus:

- Delia Landtwing, Projektleiterin Stadtplanung, Städtebau und Planung, Stadt Zug
- Benno Hürlimann, Gebäudebewirtschafter, Abteilung Immobilien, Stadt Zug
- Ivanka Basic, Fachbereichsleiterin Alter und Gesundheit, Stadt Zug
- Jasmin Blanc Bärtsch, Geschäftsleiterin care systems, ehemalige Fachbereichsleiterin Alter und Gesundheit, Stadt Zug

Die interne Projektleitung wird von Luzia Gisler, Leiterin Soziale Dienste, Stadt Zug wahrgenommen. Die externe Projektleitung wird von HeCaCons GmbH – Angela Escher-Greiter (PL) und Roland Wormser (stv. PL) übernommen.

4 Ist-Analyse Langzeitpflege Stadt Zug

4.1 Demographische Entwicklung Stadt Zug 2010 - 2023

Die Bevölkerung der Stadt Zug ist im Zeitraum 2010 bis 2023 um 21.5 % gewachsen. In diesem Zeitraum ist die Altersgruppe < 65 um 5.6 Prozentpunkte stärker gewachsen als die Altersgruppe 65+.

Innerhalb der Altersgruppe 65+ stieg jedoch der Anteil der 80- bis 89-Jährigen um 28 % und der Anteil der hochaltrigen Personen 90+ um 50 % gegenüber 2010.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Zug 2010 - 2023

Stadt Zug	2010	2015	2020	2023
Gesamtbevölkerung	**26'327**	**29'256**	**30'934**	**31'995**
Veränderung ggü. 2010		*11.1%*	*17.5%*	*21.5%*
nach Altersgruppen				
<65	**21'426**	**23'969**	**25'315**	**26'263**
Veränderung ggü. 2010		*11.9%*	*18.2%*	*22.6%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*81.4%*	*81.9%*	*81.8%*	*82.1%*
davon 20-64	16'823	18'739	19'457	20'161
Veränderung ggü. 2010		*11.4%*	*15.7%*	*19.8%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*63.9%*	*64.1%*	*62.9%*	*63.0%*
65+	**4'901**	**5'287**	**5'619**	**5'732**
Veränderung ggü. 2010		*7.9%*	*14.7%*	*17.0%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*18.6%*	*18.1%*	*18.2%*	*17.9%*
davon 65-79	3'495	3'752	3'930	3'928
Veränderung ggü. 2010		*7.4%*	*12.4%*	*12.4%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*13.3%*	*12.8%*	*12.7%*	*12.3%*
davon 80-89	1'199	1'296	1'360	1'493
Veränderung ggü. 2010		*8.1%*	*13.4%*	*24.5%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*4.6%*	*4.4%*	*4.4%*	*4.7%*
davon 90+	207	239	329	311
Veränderung ggü. 2010		*15.5%*	*58.9%*	*50.2%*
Anteil an Gesamtbevölkerung	*0.8%*	*0.8%*	*1.1%*	*1.0%*
Altersquotient Stadt Zug	**29.1%**	**28.2%**	**28.9%**	**28.4%**
Altersquotient Kt Zug	23.8%	25.8%	28.1%	29.4%
Altersquotient CH	27.1%	29.0%	30.7%	31.8%

[111-10_0601_Bevö 2010-2023_2025 02 03 ESCA.xlsx]Übersicht 2010-2023

Quelle: Bundesamt für Statistik, su-d-01.02.03.06, 2010-2023 (Eigene Darstellung)

Der Altersquotient in der Stadt Zug, d.h. das Verhältnis der Personen im Rentenalter (z. B. 65+) zu Personen im erwerbsfähigen Alter beträgt 28.4 % und ist geringfügig tiefer als der Altersquotient im Kanton Zug. Im Vergleich mit den anderen Zentralschweizer Kantonen hat Zug den tiefsten Altersquotient, dieser liegt auch 2.4 Prozentpunkte unter dem der Schweiz.

Tabelle 2: Entwicklung Altersquotienten Zentralschweizer Kantone und CH

Zentralschweiz und CH	2010	2015	2020	2023
Zug	23.8%	25.8%	28.1%	29.4%
Luzern	25.7%	27.2%	29.3%	30.6%
Schwyz	23.7%	26.6%	29.5%	31.6%
Obwalden	24.8%	28.3%	32.5%	35.2%
Nidwalden	25.5%	30.4%	35.1%	37.7%
Uri	30.1%	32.5%	35.7%	38.2%
Schweiz	**27.1%**	**29.0%**	**30.7%**	**31.8%**

[111-10_0601_Bevö 2010-2023_2025 02 03 ESCA.xlsx]Altersquotient 2010-2023

Quelle: Bundesamt für Statistik, su-d-01.02.03.06, 2010-2023 (Eigene Darstellung)

4.2 Zuständigkeiten Langzeitpflege im Kanton Zug

Sicherstellung Angebot

- *Stationäre Grundversorgung:* Die Gemeinden des Kantons Zug sind verpflichtet, für ihre Einwohner:innen ausreichend stationäre Pflegeheimplätze bereitzustellen. Dazu können sie eigene Einrichtungen betreiben oder andere Anbieter damit beauftragen.
- *Spezialisierte Langzeitpflege:* Gemäss Zuger Spitalgesetz sind die Einwohnergemeinden gemeinsam verantwortlich für die spezialisierte Langzeitpflege sowie für die Akut- und Übergangspflege (AÜP). Zu diesem Zweck haben sich die Zuger Gemeinden in der Organisation Langzeitpflege zusammengefunden, welche das Leistungsangebot in der spezialisierten Langzeitpflege regelt:
    - Ambulante und stationäre Akut- und Übergangspflege (AÜP)
    - Slow-Stream-Übergangspflege (SÜP)
    - Tagesheim
    - Tag-Nachtstation
    - Spezialisierte Palliative Care, ambulant, inkl. Spitex-Nachtdienst
    - Spezialisierte Palliative Care, stationär
    - Gerontopsychiatrische Pflegeabteilung/Wohngruppe
    - Temporäre Entlastungsbetten („Ferienbetten“)
    - Betreuung und Pflege von jungen pflegebedürftigen Menschen
    - Kinderspitex
    - Psychiatriespitex
    - Onkologiespitex
- *Ambulante Versorgung:* Die Versorgung der Bevölkerung im Bereich der spitalexternen Pflege (Spitex) ist im Kanton Zug ebenfalls Aufgabe der Gemeinden. Diese haben dem Verein Spitex Kanton Zug einen entsprechenden Leistungsauftrag erteilt und leisten finanzielle Beiträge. Ebenso können private Spitexorganisationen Dienstleistungen anbieten.

Bewilligungsinstanzen und Aufsicht

Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zug übt die gesundheitspolizeiliche Aufsicht aus und erteilt die Betriebsbewilligung für Alters- und Pflegeheime. Der Kanton Zug erlässt auf Basis

der Pflegeheimplanung die Pflegeheimliste. Seit dem 1. Januar 2022 gelten diesbezüglich die neuen Planungskriterien gemäss Bundesvorgabe (Art. 58b Abs. 1 KVV).

Die Pflegedienstleitung eines Spitexdienstes benötigt zudem eine Berufsausübungsbewilligung. Diese ist beim Amt für Gesundheit, Medizinische Abteilung, zu beantragen.

4.3 Altersstrategie Stadt Zug

Die im Jahr 2015 verabschiedete Altersstrategie der Stadt Zug wurde in den Jahren 2021/2022 im Rahmen einer breiten Mitwirkung überprüft und überarbeitet. Die Grundausrichtung der Strategie hatte sich dabei bestätigt und wurde für die aktualisierte Strategie 2023 – 2035 übernommen. Deren Vision und Strategie definiert sich wie folgt:

Vision

Die Altersstrategie stellt die Lebensqualität und Würde der älteren Bevölkerung sowie die Möglichkeit individueller Lebensgestaltung ins Zentrum.

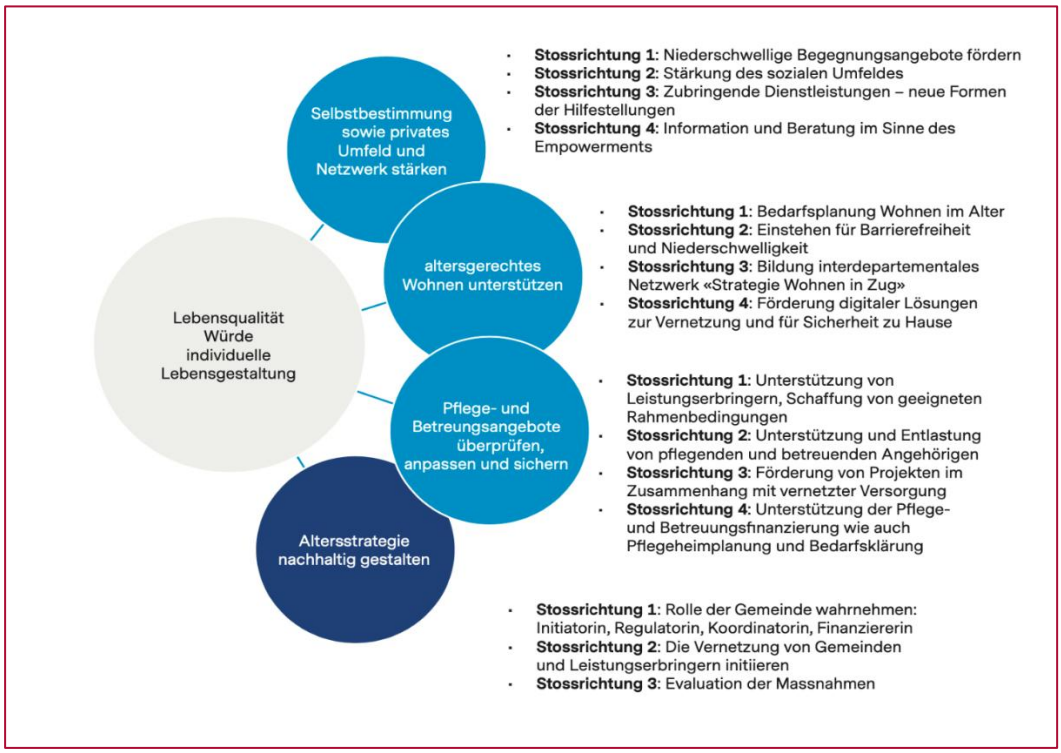
Strategie

Die Umsetzung der Vision soll durch folgende strategische Leitmotive erreicht werden:

- Alle älteren Menschen in der Stadt Zug sollen ihre Lebensweise und ihre Teilnahme am gesellschaftlichen Leben selbst bestimmen können.
- Jede Person wählt die Wohn- und Betreuungsform entsprechend ihren Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten.
- Durch Stärkung des privaten Umfeldes werden die Selbstbestimmung der älteren Menschen und die Solidarität zwischen den Generationen unterstützt.
- Bei Bedarf können ergänzend und ressourcenorientiert Dienstleistungen sowie ambulante oder stationäre Pflege- und Betreuungsangebote in Anspruch genommen werden.

Für die Verwirklichung dieser Strategie wurden die nachfolgenden **Handlungsfelder und Stossrichtungen** (Massnahmen) bestimmt:

Abbildung 1: Handlungsfelder und Stossrichtungen



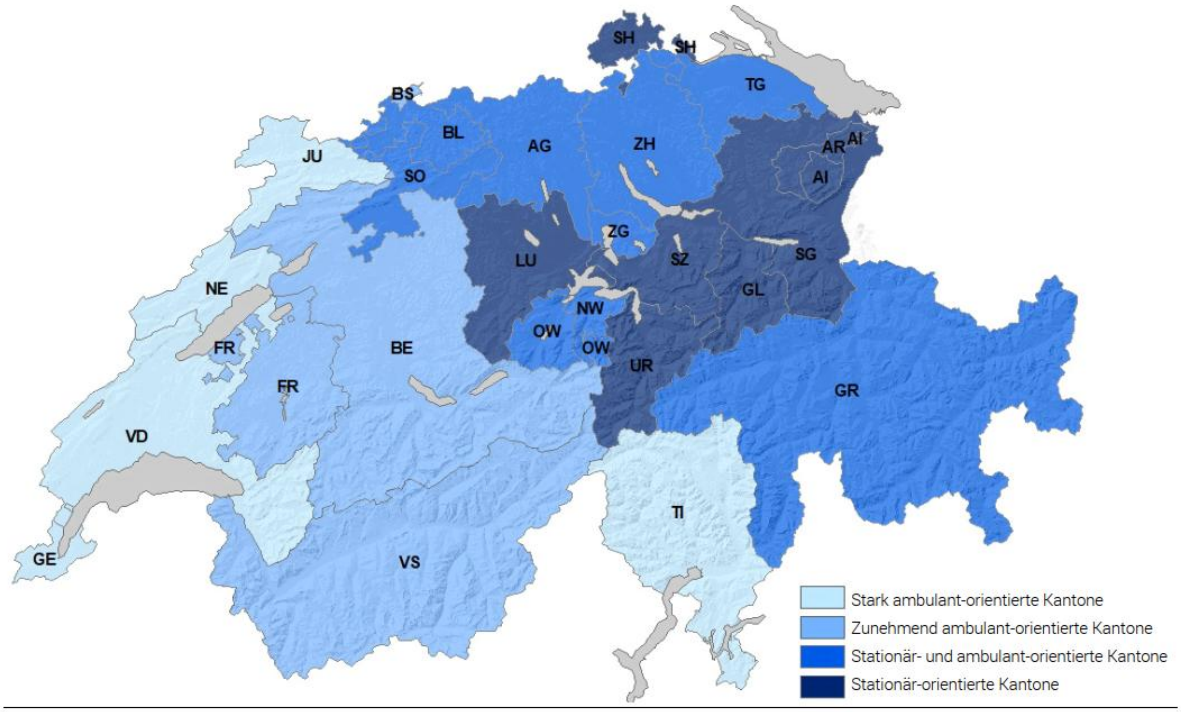
Quelle: Stadt Zug, 2023, Seite 16

Für die vorliegende Analyse ist insbesondere das Handlungsfeld «Altersgerechtes Wohnen unterstützen» relevant.

4.4 «Versorgung» Kanton Zug im Überblick

Das Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) hat 2022 die Kantone in vier Gruppen bezüglich der Versorgungsplanung in der Langzeitpflege geclustert. Der Kanton Zug wurde – wie auch die Kantone AG, BL, GR, NW, OW, TG, SO und ZH – der Kantonsgruppe der «stationär- und ambulant-orientierten» Kantone zugeordnet.

Abbildung 2: Clustering Kantonsgruppen in Bezug auf die Versorgungsplanung



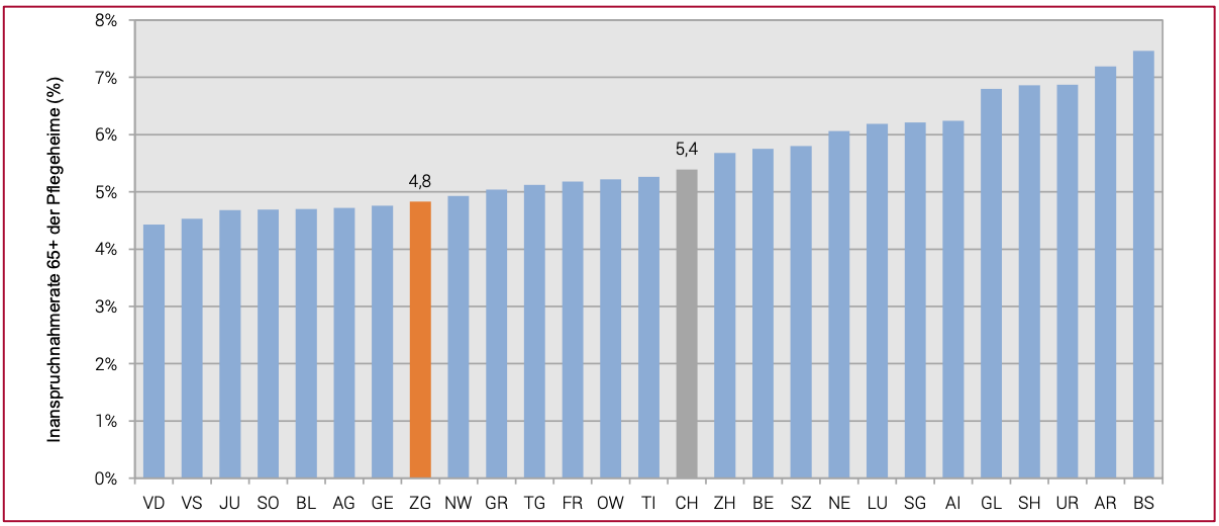
Zugehörigkeit zu den Kantonsgruppen: GE, JU, NE, TI und VD (stark ambulant-orientierte Kantone), BE, BS, FR und VS (zunehmend ambulant-orientierte Kantone), AG, BL, GR, NW, OW, TG, SO, ZG und ZH (stationär- und ambulant-orientierte Kantone), AI, AR, GL, LU, SG, SH, SZ und UR (stationär-orientierte Kantone).

Quelle: BFS –Statistik der sozialmedizinischen Institutionen (SOMED), Statistik der Hilfe und Pflege zu Hause (SPITEX), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) / Auswertung Obsan © Obsan 2022

In dieser Kantonsgruppe liegen die Inanspruchnahmeraten der Pflegeheime und der Spitex unter dem Schweizer Durchschnitt und fallen verglichen mit den anderen Kantonsgruppen relativ niedrig aus. Hinzu kommt aber ein hoher Anteil an leichtpflegebedürftigen Personen in Pflegeheimen (Obsan, 2022).

Die Untersuchung vom Obsan zur Versorgungsplanung der Alters- und Langzeitpflege zeigt, dass im Kanton Zug im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt ältere Personen deutlich weniger oft in einem Pflegeheim wohnen (Inanspruchnahme 4.8%). In der für die Stadt Zug relevanten Statistikregion Süd ist die Höhe der stationären Inanspruchnahme mit 5.8 % (Obsan, 2023) jedoch über dem Schweizer Durchschnitt. Die stationären Kosten haben in den letzten Jahren überproportional zugenommen.

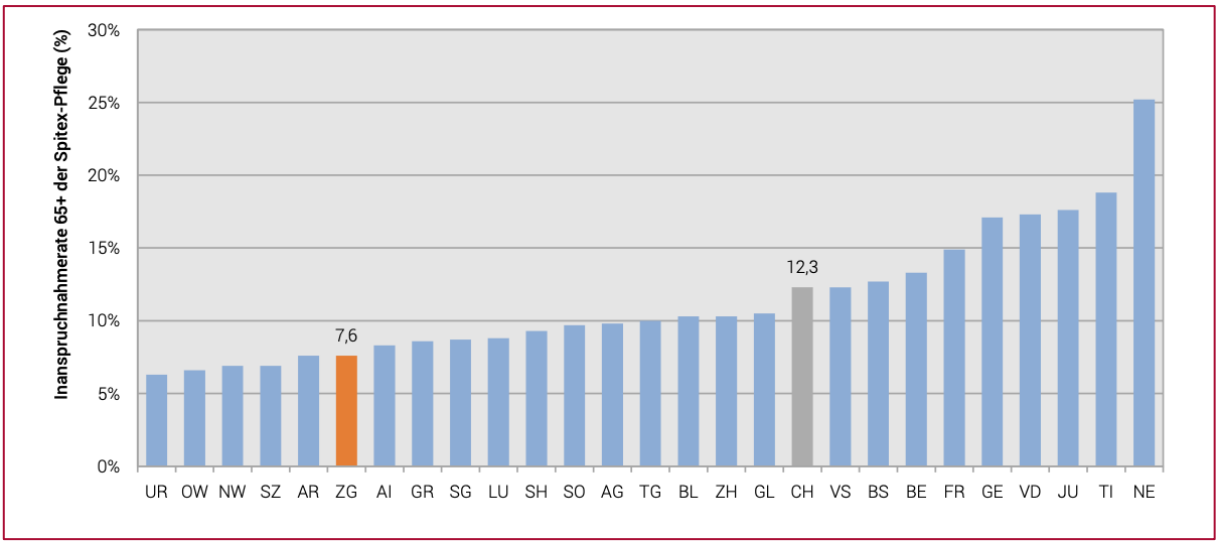
Abbildung 3: Inanspruchnahmerate 65+ der Pflegeheime nach Herkunftskanton, 2019



Quelle: BFS – SOMED, STATPOP, Obsan, 2023

In der Spitexpflege ist die Inanspruchnahme mit 7.6 % ebenfalls tief. Die Statistikregion Süd liegt mit 7.8 % etwas über dem kantonalen Mittel.

Abbildung 4: Inanspruchnahmerate der Spitex-Pflege und Spitex-Haushaltshilfe, nach Kanton, Bevölkerung 65+, 2019



Quelle: BFS – Statistik der Hilfe und Pflege zu Hause (SPITEX), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) / Auswertung Obsan 2023

4.5 Beratung

In der Stadt Zug und in Baar verfügen die Gemeinden über eigene Beratungsstellen, die alte Menschen und ihre Angehörigen zu Altersfragen informieren und in komplexen Fällen auch

die Koordination übernehmen. Zudem bietet Pro Senectute Beratungen an, auch für die Stadt Zug. Diesbezüglich findet eine enge Zusammenarbeit statt.

Der Kanton Zug verfügt zudem über einen Internetauftritt (https://www.pflege-zug.ch/), der umfassend über Fragen im Zusammenhang mit dem Alter informiert und die entsprechenden Angebote verlinkt.

Es bestehen zudem verschiedene themenspezifische Beratungsstellen, beispielsweise «triaplus», die eine aufsuchende Beratung für Personen mit Demenz anbietet.

4.6 Spitex

Die kantonale Spitex sichert im Auftrag der Einwohnergemeinden des Kantons Zug die ambulante Grundversorgung für pflegerische und hauswirtschaftliche Leistungen. Sie deckt damit das ganze Spektrum ambulanter Leistungen für ältere Menschen ab. Die Dienstleistungspalette ist breit gefächert:

- Pflege
- Nachtdienst mit 24-Stunden-Betreuung (in Zusammenarbeit mit der Organisation «betreuungsspezialist»)
- Palliative Care
- AÜP ambulant
- Psychiatrische Pflege
- Pflege, Betreuung und Beratung für demente Menschen
- Hauswirtschaft, Betreuung und Begleitung
- Frischmahlzeitendienst

Die Abgeltung erfolgt im Rahmen der Leistungsvereinbarung so, dass die betriebswirtschaftlichen Vollkosten gedeckt werden können. Auch werden gemeinwirtschaftliche Leistungen wie z.B. Versorgungspflicht, Nachtdienste u.a. abgegolten.

Mit einem Umsatz von CHF 24.5 Mio. (2023) und mehr als 300 Mitarbeitenden hat die Spitex Zug eine wirtschaftlich attraktive Unternehmensgrösse und kann die Zukunftsentwicklung eigenständig gestalten.

Im Jahr 2024 erbrachten die Zuger Spitex und private Spitexbetriebe rund 74'000 Stunden für Zuger Einwohner:innen, davon etwas mehr als ein Drittel hauswirtschaftliche und sozialbetreuerische Leistungen.

Tabelle 3: Spitex-Stunden für Einwohner:innen Stadt Zug 2022 - 2024 (Stand: April 2025)

Stunden für Stadtzuger Einwohnende	2022	2023	2024
Stunden KLV-Pflege	44'490	47'923	46'793
Stunden Hauswirtschaftliche und sozialbetreuerische Leistungen	25'005	27'748	26'642
TOTAL	**69'495**	**75'671**	**73'435**
Veränderung ggü 2022		*9%*	*6%*
Veränderung ggü Vorjahr		*9%*	*-3%*
Anzahl Klienten	774	808	792
davon rein HWL-Klienten ohne Pflege	344	331	320

[111-10_0601_Leistungskennz. SPX_2022-2024_2025 04 29 ESCA RW.xlsx]Leistungen Spitex 2022-2024

Quelle: Stadt Zug

Die Restkostenfinanzierung der KLV-Pflege nahm gegenüber 2022 im Jahr 2023 um 8 % und im Jahr 2024 um 11 % zu. Überproportional war die Zunahme bei den privaten Spitexanbietern (+ 59 % im Jahr 2024 gegenüber 2022). Der Marktanteil in CHF der Spitex Kanton Zug ist mit 82 % noch immer sehr hoch, reduzierte sich aber in den letzten zwei Jahren um fünf Prozentpunkte[1].

Tabelle 4: Restkostenfinanzierung für Einwohner:innen Stadt Zug 2022 - 2024 (Stand: April 2025)

Restkosten	Kosten 2022	Kosten 2023	Kosten 2024
SPITEX Kanton Zug (nur Pflege)	2'399'210	2'494'161	2'508'618
Veränderung ggü. 2022		*4%*	*5%*
Marktanteil	*87%*	*83%*	*82%*
PRIVATE SPITEX innerkantonal	267'793	358'753	425'922
Veränderung ggü. 2022		*34%*	*59%*
Marktanteil	*10%*	*12%*	*14%*
Spezialisierte Pflege	42'540	79'507	96'849
Spitex ausserkantonal	52'443	59'182	36'239
Total Restkostenfinanzierung Pflege	**2'761'986**	**2'991'603**	**3'067'628**
Veränderung ggü. 2022		*8%*	*11%*

Quelle: Stadt Zug _0601_Restkostenfin. amb. 2022-2024_2025 04 29 ESCA RW.xlsx]KLV-Pflege 2022-2024

4.7 Institutionalisiertes Wohnen im Alter

4.7.1 Alters- und Pflegeheime (Grundversorgung)

Generelles

In der Stadt Zug hat es aktuell 277 Heimplätze für allgemeine Langzeitpflege. Bezieht man noch die nähere Umgebung der Stadt Zug ein, so hat es weitere 170 Plätze in Cham und 262

[1] Hier sind nur die Beiträge der öffentlichen Hand aufgeführt. Die Beiträge pro KLV-Stunde an die Spitex Kanton Zug sind aber höher. Die effektiven Marktanteile müssten daher in Anzahl KLV-Stunden differenziert werden. Da diese nicht laufend erfasst werden, ist der Aufwand für eine nachträgliche Analyse jeder einzelnen Rechnung zu gross.

in Baar. Insgesamt gibt es im Kanton mit Stand 1.1.2025 1'117 Plätze in der allgemeinen Langzeitpflege.

Tabelle 5: Übersicht Pflegeplätze Allgemeine Langzeitpflege gemäss Pflegeheimliste (Stand: März 2025)

APH	Träger	Ort	Plätze
Zentrum Neustadt	Stiftung Alterszentren Zug	Zug	76
Zentrum Frauensteinmatt	Stiftung Alterszentren Zug	Zug	69
Zentrum Herti	Stiftung Alterszentren Zug	Zug	69
Seniorenzentrum Mülimatt	Bürgermeinde Zug	Oberwil	63
Plätze Allgemeine Langzeitpflege Stadt Zug			**277**
Pflegezentrum Ennetsee	Stiftung Pflegezentrum Ennetsee	Cham	90
Alterszentrum Büel	Stiftung Wohnen im Alter	Cham	80
Plätze Allgemeine Langzeitpflege Cham			**170**
Altersheim Vivia (Bahnmatt und Martinspark)	VIVIVA Baar AG	Baar	142
Pflegezentrum Baar	Stiftung Pflegezentrum Baar	Baar	131
Plätze Allgemeine Langzeitpflege Baar			**273**
Total Plätze Allgemeine Langzeitpflege Stadt Zug und nähere Umgebung			**720**

Quelle: Pflegeheimliste, Stand 1. März 2025 [111-10_0601_Institutionalisiertes Wohnen_2025 05 16 ADR ESCA RW.xlsx]APH Stadt Zug und Umgebung

Leistungsaufträge der Stadt Zug

Die Stadt Zug hat Leistungsaufträge an folgende APH zur Sicherstellung der stationären Langzeitpflege vergeben:

- *Stiftung Alterszentren Zug*: Übertragung gemeindliche stationäre Langzeitpflege. Die Stiftung betreibt in der Stadt Zug die Alterszentren Frauensteinmatt, Herti und Neustadt.
- *Pflegezentrum Baar*: Stationäre Langzeitpflege in der Grundversorgung. Bei ausreichenden Kapazitäten Aufnahmepflicht für Personen aus der Stadt Zug, dafür sind 44 Betten reserviert für die Stadt Zug.
- *Altersheim Chlösterli Unterägeri*: Für die Stadt Zug bis ins Jahr 2034 reservierte Betten im Annexgebäude des Chlösterli (2025 – 2029: 12 Betten, 2030 – 2034: 8 Betten, ab 2035: 0 Betten)
- *Seniorenzentrum Mülimatt, Oberwil-Zug*.

Tabelle 6: Plätze Allgemeine Langzeitpflege gemäss Leistungsaufträgen Stadt Zug 2025 - 2040

APH	Ort	2025	2030	2035	2040
Zentrum Frauensteinmatt	Zug	69	69	69	69
Zentrum Herti	Zug	69	69	69	69
Zentrum Neustadt	Zug	76	76	76	76
Seniorenzentrum Mülimatt	Oberwil	63	63	63	63
Pflegezentrum Baar	Baar	44	44	44	44
Chlösterli	Unterägeri	12	8	0	0
Total Plätze Allgemeine Langzeitpflege Stadt Zug gemäss Leistungsaufträgen		**333**	**329**	**321**	**321**

[111-10_0601_Institutionalisiertes Wohnen_2025 05 01 ADR ESCA RW.xlsx]Plätze Stadt Zug gem. LeiV

Mit den APHs in den Standorten Cham bestehen keine Leistungsaufträge. Die Entstehung der Leistungsaufträge der Stadt Zug mit den APHs ausserhalb der Stadt Zug ist historisch gewachsen. Der Leistungsauftrag ist jedoch relevant im Falle einer allfälligen Priorisierung der Bewohner:innen. Zudem ist die Stadt Zug bei den Heimen, mit denen sie Leistungsverträge hat, bei Tarifverhandlungen involviert. Bei den Heimen im Kanton Zug, mit denen die Stadt keinen Leistungsauftrag hat, erfolgt die Abgeltung aufgrund der Taxordnung.

Rund 65 % der Zuger Einwohner:innen in APHs werden in Alterszentren der Stadt Zug betreut, rund 30 % in weiteren interkantonalen APHs und rund 5 % ausserkantonal. Innerkantonal werden insbesondere die Luegeten in Menzingen, die Plätze im PZ Baar, in der Vivia Baar und auch im PZ Ennetsee genutzt.

Tabelle 7: Verteilung Einwohner:innen Stadt Zug 2022 - 2024 (Grundversorgung, ohne spezialisierte LZP)

Grundversorgung Stadtzuger:innen	2022		2023		2024	
	Ø Pflegestufe	Ø Personen	Ø Pflegestufe	Ø Personen	Ø Pflegestufe	Ø Personen
Alterszentren Stadt Zug						
Zentrum Frauensteinmatt	5.81	55	6.21	54	6.72	54
Zentrum Herti	5.17	59	6.18	61	6.55	64
Zentrum Neustadt	5.77	60	5.42	61	5.65	63
Seniorenzentrum Mülimatt	5.14	42	5.02	43	5.67	32
Total Alterszentren Stadt Zug	**5.49**	**216**	**5.75**	**219**	**6.19**	**213**
Anteil am Total Alterszentren		65%		65%		64%
Alterszentren innerkantonal						
Alterszentrum Büel, Cham	3.39	2	3.01	2	3.96	5
Alterswohnheim Mütschi, Walchwil	5.47	4	6.90	3	8.51	2
Betagtenzentrum Breiten, Oberägeri	4.03	4	3.25	4	3.79	5
Chlösterli, Unterägeri	4.24	10	4.52	12	7.81	7
Zentrum Dreilinden, Rotkreuz	7.04	3	5.89	4	5.95	4
Lindenpark Wohnen im Alter, Hünenberg	7.17	4	8.10	3	6.62	1
Luegeten, Menzingen	5.27	15	6.36	15	6.86	15
Pflegezentrum Baar Langzeitaufenthalte	6.63	16	5.50	22	5.94	20
Pflegezentrum Baar, Langzeitpflege Demenz	7.97	11	7.99	10	8.30	10
Pflegezentrum Ennetsee, Cham	6.93	8	7.02	8	7.04	13
Seniorenzentrum Weiherpark, Steinhausen	6.25	5	7.32	6	6.85	4
Schwestern vom Heiligen Kreuz, Menzingen	7.04	2	5.00	2	5.91	2
VIVIVA Baar, Baar	4.86	14	5.12	13	4.94	15
Total Alterszentren innerkantonal	**5.93**	**97**	**5.89**	**103**	**6.32**	**103**
Anteil am Total Alterszentren		29%		31%		31%
Alterszentren ausserkantonal						
Total Alterszentren ausserkantonal	**5.61**	**19**	**6.37**	**16**	**6.73**	**16**
Anteil am Total Alterszentren		6%		5%		5%
Total Alterszentren		**331**		**338**		**332**

Quelle: Stadt Zug, Listen Stationär 2022 - 2024, Stand: Feb. 2025 [111-10_0601_Vert. StadtZuger auf APH 2022-2024_2025 03 19 ESCA.xlsx] Allgemeine LZP 2022 - 2024

Schaut man die Wohnorte der Bewohner:innen der APH an, mit denen die Stadt Zug Leistungsvereinbarungen hat, so fällt auf, dass der Anteil an Bewohner:innen, die nicht aus der Stadt Zug kommen, im Mülimatt bei 26 % liegt und im AZZ Neustadt bei 16 %. Im Frauensteinmatt ist dieser Anteil ebenfalls bei 26 %, hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass das Angebot

der gerontopsychiatrischen Wohngruppe im Rahmen der spezialisierten Langzeitpflege für den ganzen Kanton vorgesehen ist.

Tabelle 8: Aufteilung Bewohner:innen der APH mit Leistungsvereinbarung der Stadt Zug nach letztem Wohnort (Stand: 31.12.2023)

APH mit Leistungsvereinbarung Stadt Zug	Anteil Stadt ZG	Anteil Baar	Anteil Cham	Anteil restliche Gemeinden ZG	Anteil Ausser-kantonale
Alterszentren Zug Zentrum Frauensteinmatt*	74%	6%	6%	11%	3%
Alterszentren Zug Zentrum Herti	91%	3%	3%	3%	0%
Alterszentren Zug Zentrum Neustadt	84%	7%	3%	5%	1%
Seniorenzentrum Mülimatt	74%	10%	3%	11%	2%
Pflegezentrum Baar	25%	39%	5%	23%	8%
Chlösterli Unterägeri	12%	3%	0%	82%	4%

Quelle: SOMED 2023 [111-10_0601_zg_betriebsuebersichten_2023_Stadt Zug_20250508 ESCA.xlsx]Bewohner APH nach letztem Wohns

*11 Plätze spezialisierte Langzeitpflege Gerontopsychiatrie

Der Anteil Personen in den Pflegestufen 0-2 ist im Jahr 2024 gegenüber 2023 und 2022 um acht Prozentpunkte gesunken, der Anteil der Personen in den Pflegestufen 0-4 um rund sieben Prozentpunkte. Gemäss unseren Erfahrungen kann ein grosser Teil der Bewohner:innen der Pflegestufen 0-4 im Betreuten Wohnen gepflegt und betreut werden. Bei einer Annahme von rund 50 % ergibt das 121 Personen, die nicht in einem APH hätten wohnen müssen. Diese Zahl ist ohne den Einbezug der Stadtzuger Bewohner:innen, die in APH wohnen, mit denen die Stadt Zug keinen Leistungsauftrag hat.

Tabelle 9: Stadtzuger Bewohner:innen nach Pflegestufen in den APH mit Leistungsauftrag, 2022 - 2024

Ø Anzahl Personen pro Pflegestufe	2022							2023							2024						
	Frauensteinmatt	Herti	Neustadt	Mülimatt	Chlösterli	PZ Baar	TOTAL	Frauensteinmatt	Herti	Neustadt	Mülimatt	Chlösterli	PZ Baar	TOTAL	Frauensteinmatt	Herti	Neustadt	Mülimatt	Chlösterli	PZ Baar	TOTAL
Ø Anzahl KLV1	1	4	1	-	3	-	8	1	2	2	-	5	-	9	-	2	2	-	-	0	4
Ø Anzahl KLV2	6	8	8	9	1	1	33	5	6	8	10	0	4	33	4	5	8	-	-	1	17
Ø Anzahl KLV3	6	9	9	3	1	2	29	5	7	8	6	1	3	29	4	6	8	6	-	3	28
Ø Anzahl KLV4	4	5	4	4	1	1	18	2	5	6	3	0	2	17	4	6	4	3	1	1	19
Ø Anzahl KLV5	8	6	6	6	1	2	29	6	5	8	3	1	4	25	5	5	6	5	1	2	25
Ø Anzahl KLV6	6	6	7	8	0	5	33	9	8	8	9	1	6	40	5	5	7	7	0	6	30
Ø Anzahl KLV7	7	8	5	3	2	4	30	5	4	5	6	1	3	23	6	8	10	6	1	4	34
Ø Anzahl KLV8	6	5	6	3	1	7	27	8	8	7	1	1	5	30	7	5	5	3	1	6	27
Ø Anzahl KLV9	5	4	6	1	0	1	17	7	9	5	1	1	2	25	9	9	10	2	1	2	32
Ø Anzahl KLV10	3	2	6	3	-	5	18	3	5	2	3	0	4	17	4	8	1	0	1	4	18
Ø Anzahl KLV11	0	1	1	-	0	-	3	1	1	1	-	1	0	4	2	2	0	-	1	0	5
Ø Anzahl KLV12	-	0	-	-	-	1	1	0	2	0	0	-	1	3	1	1	1	-	-	-	3
Total*	**53**	**58**	**60**	**42**	**10**	**27**	**248**	**51**	**60**	**59**	**43**	**11**	**32**	**256**	**52**	**61**	**61**	**32**	**7**	**30**	**242**
Ø Pflegestufe	**5.8**	**5.2**	**5.8**	**5.1**	**4.2**	**7.2**	**5.6**	**6.2**	**6.2**	**5.4**	**5.0**	**4.6**	**6.3**	**5.8**	**6.8**	**6.4**	**5.7**	**5.6**	**7.8**	**6.6**	**6.3**
Pflegestufen 0-2	12%	20%	16%	22%	39%	4%	17%	11%	13%	17%	24%	43%	11%	17%	8%	11%	16%	0%	0%	3%	9%
Pflegestufen 0-3	23%	36%	30%	30%	46%	11%	28%	21%	24%	30%	39%	48%	19%	28%	16%	21%	29%	20%	0%	14%	20%
Pflegestufen 0-4	30%	44%	37%	40%	54%	13%	36%	25%	32%	39%	45%	51%	25%	35%	24%	32%	35%	29%	7%	19%	28%
Pflegestufen 5-12	70%	56%	63%	60%	46%	87%	64%	75%	68%	61%	55%	49%	75%	65%	76%	68%	65%	71%	93%	81%	72%

Quelle: Stadt Zug, Übersicht Besastufen 2019-2025 [111-10_0601_Übersicht Besastufen 2019-2025_2025 03 16 ESCA.xlsx]Übersicht BESA-Stufen 2022-2024 ssastufen 2019-2025_2025 03 16 ESCA.xlsx]Übersicht BESA-Stufen 2022-2024

* Totalzahlen weichen von den Zahlen in der Auswertung "stationäre Leistungen" der Stadt Zug ab

Schaut man nicht nur die Pflegestufen der Stadtzuger:innen an, sondern die Pflegestufen aller Bewohner:innen in den APH, mit denen die Stadt Zug eine Leistungsvereinbarung hat, so zeigt sich, dass der Anteil an tiefen Pflegestufen in den APH immer noch recht hoch ist. Insbesondere im Mülimatt beträgt der Anteil der Bewohner:innen mit weniger als 60 Minuten Pflege pro Tag (Pflegestufe 3 und weniger) rund 46 %.

Tabelle 10: Fakturierte Tage alle Bewohner:innen nach Pflegestufen in APH mit LV Stadt Zug (Stand: 31.12.2023)

Fakturierte Tage 2023	Herti	Frauen-steinmatt	Neustadt	Mülimatt*	Pflegezentrum Baar	Chlösterli
Ø Pflegestufe (Pflegeleistungsindex)	**6.13**	**5.86**	**5.60**	**4.66**	**7.16**	**4.52**
Ø Pflegestufe ohne Stufe 0 (Pflegeintensität)	**6.13**	**5.86**	**5.60**	**4.66**	**7.16**	**4.53**
Pflegestufen 0-2	*12.9%*	*11.8%*	*15.3%*	*32.3%*	*9.8%*	*34.3%*
Pflegestufen 0-3	*24.0%*	*20.9%*	*27.3%*	*45.7%*	*14.7%*	*44.2%*
Pflegestufen 0-4	*32.4%*	*28.2%*	*39.0%*	*52.8%*	*17.3%*	*54.1%*
Pflegestufen 5-12	*67.6%*	*71.8%*	*61.0%*	*47.2%*	*82.7%*	*45.9%*

[111-10_0601_zg_betriebsuebersichten_2023_Stadt Zug_2025 05 08 ESCA.xlsx]PFT nach KLV-Stufen_Überblick

Quelle: SOMED 2023

Mehrheitlich erfolgt der Eintritt ab einem Alter von 80 Jahren. Der Eintritt der < 80 Jährigen beträgt 23 %. Trotzdem ist ein Teil der Bewohner:innen jünger als 80 Jahre bei Eintritt – auch

in der Grundversorgung. Gründe sind in fehlenden alternativen Wohnformen zu finden, Demenz und Betreuungsbedürftigkeit. Zudem spielt das Sicherheitsgefühl der Angehörigen oft eine Rolle für den Heimeintritt.

Tabelle 11: Eintritte Bewohner:innen in APH mit LV Stadt Zug nach Alterskohorten (Stand: 31.12.2023)

APH mit Leistungsvereinbarung Stadt Zug	Total Bewohner am 31.12.2023	< 65 J.	65-79 J.	80-89 J.	90+ J.
Alterszentren Zug Zentrum Frauensteinmatt*	80	5	17	32	26
Alterszentren Zug Zentrum Herti	69	-	12	34	23
Alterszentren Zug Zentrum Neustadt	76	3	8	39	26
Seniorenzentrum Mülimatt	62	1	10	27	24
Pflegezentrum Baar**	146	21	31	57	37
Chlösterli Unterägeri	120	1	18	64	37
Total	**553**	**31**	**96**	**253**	**173**
in % Total Bewohner:innen		*6%*	*17%*	*46%*	*31%*

*11 Plätze spezialisierte Langzeitpflege Gerontopsychiatrie

**6 Plätze Slow-Stream-Übergangspflege

Quelle: SOMED 2023

[111-10_0601_zg_betriebsuebersichten_2023_Stadt Zug_20250508 ESCA.xlsx]Bewohner APH nach Alterskohorte

Die EL-Quote (EL zur AHV) in der Stadt Zug ist im Schweizer Vergleich sehr tief und beträgt rund 6 % (Vergleichswert CH 2022: 12.3 %). Per 31.03.2025 leben 88 Stadtzuger:innen mit EL in einem APH. Wenn man das zu den durchschnittlichen Bewohner:innen Stadt Zug in APH im Jahr 2024 setzt (2024: 367 Stadtzuger:innen in APH, Grundversorgung und spezialisierte LZP), so ergibt dies eine EL-Quote der Stadtzuger Heimbewohner:innen von 24 %. Auch dies ist sehr tief, in der Regel beträgt die EL-Quote der Heimbewohner:innen 50 % und mehr.

Tabelle 12: Ergänzungsleistungsbezieher:innen Stadt Zug, Stand 31.03.2025

Fälle Ergänzungsleistungsbezieher:innen Stadt Zug mit AHV	Anzahl	in %
Total EL-Fälle mit AHV (alle Altersgruppen 65+)	395	
Davon Zuhause	*300*	*75.9%*
Davon im APH	*88*	*22.3%*
Davon gemischt (ein Ehepartner im Heim, einer in der Wohnung)	*7*	*1.8%*
Total EL-Fälle mit AHV 80+	152	
Davon Zuhause	*91*	*59.9%*
Davon im APH	*56*	*36.8%*
Davon gemischt (ein Ehepartner im Heim, einer in der Wohnung)	*5*	*3.3%*

[111-10_0601_EL Bezieher SVA Zug_20250320 ESCA.xlsb]Aktueller Stand

Quelle: SVA Zug

4.7.2 Spezialisierte Langzeitpflege

Auf übergemeindlicher Ebene werden die folgenden Angebote der spezialisierten Langzeitpflege angeboten:

Tabelle 13: Spezialisierte Langzeitpflege Kanton Zug (Stand: 1.1.2023)

Angebot	Standort	Erläuterung
Stationäre Akut- und Übergangspflege (AÜP)	Pflegezentrum Baar	Gem. KVG; maximal 14-tägige, vom Spitalarzt verordnete Pflege nach Spitalaufenthalt
Slow-Stream-Übergangspflege (SÜP)	Pflegezentrum Baar	Im Anschluss an AÜP beim gleichen Leistungserbringer; weiterhin Pflege, Therapien und Sozialberatung; max. sechs Wochen Dauer
Tagesheim	Pflegezentrum Baar VIVIVA Baar Pflegezentrum Ennetsee Cham Zentrum Dreilinden, Rotkreuz	Betreuung von pflegebedürftigen Personen an einzelnen oder mehreren Tagen / Woche
Tag-Nachtstation	Pflegezentrum Ennetsee Cham	Pflege und Betreuung von pflegebedürftigen Personen regelmässig an einzelnen Tagen und Nächten pro Woche
Temporäre Entlastungsbetten	Zuger Alters- und Pflegeheime	Im Voraus geplante Entlastungsaufenthalte; Unterstützung durch Zuger Gemeinden CHF 100 / Aufenthaltstag max. 30 Tage / Jahr
Spezialisierte Palliative Care, stationär	Viva Luzern Eichhof	Für schwer kranke erwachsene Menschen; primär jüngere Menschen, die bisher in keiner stationären Einrichtung leben
Spezialisierte Palliative Care, Hospice Care	Hospiz Zentralschweiz	Unheilbar schwer kranke Menschen; Menschen, die bisher in keiner stationären Einrichtung leben und deren Pflege- und Betreuungssituationen oft komplex sind
Gerontopsychiatrische Pflegeabteilung / Wohngruppe	Zentrum Frauensteinmatt, Zug	Wohngruppe für ältere Menschen, mit schweren chronischen Störungen, die nicht auf einer allgemeinen geriatrischen Abteilung integriert werden können.

Quelle: Konferenz Langzeitpflege, Stand 1.1.2023

4.7.3 Alterswohnungen und Betreutes Wohnen Stadt Zug

Die Stadt Zug vermietet 89 Alterswohnungen, davon sind 63 preisgünstig und werden im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug geführt. Um eine städtische Alterswohnung mieten zu können, muss man über 65 Jahre alt sein und zum Zeitpunkt des Mietantritts seit mindestens 10 Jahren den Wohnsitz / Lebensmittelpunkt in der Stadt Zug haben oder schon vorher mindestens 20 Jahre in Zug gelebt haben. Für die Vergabe der preisgünstigen Alterswohnungen sind zudem die Richtlinien bezüglich Einkommen und Vermögen relevant. In den städtischen Wohnungen im Frauensteinmatt und im Neustadt gibt es keine festgelegten Leistungen. Die Mieter:innen können sich bei den Pflegezentren erkundigen, ob sie bestimmte Leistungen beziehen können – ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht. Die Alterszentren können entsprechende Anfragen auch ablehnen, da keine Leistungsvereinbarung mit der Stadt Zug besteht. In den Wohnungen im Bergli gibt es nur – wenn gewünscht – die «Wohlaufkontrolle» durch die Spitex Zug. Von den sonstigen Alterswohnungen in der Stadt Zug sind 98 Wohnungen preisgünstig.

Eigentliches Betreutes Wohnen gemäss Curaviva Kat. B und A (siehe Kapitel 5.8.3) gibt es im Herti. Das neue Angebot entsteht im Rahmen des Umbaus und der Aufstockung des Alterszentrums Herti, Bezugstermin Frühjahr / Spätsommer 2025. Die Mieten liegen jedoch über dem Mietzinsmaximum, und sind daher für Ergänzungsleistungsbezieher:innen nicht leistbar. Siehe dazu auch Anhang 12.2.

Tabelle 14: Bestehendes Angebot Alterswohnungen, Wohnen mit Service / Betreutes Wohnen Stadt Zug (Stand: Ende 2025)

Liegenschaft	Adresse	Ort	Anzahl Whg	Preisgünstig	Leistungen
Stadt Zug / Bergli	Metallstrasse 10,14,16	Zug	35	ja; alle Whg	Wohlaufkontrolle durch Spitex Kanton Zug
Stadt Zug / Frauensteinmatt	Frauensteinmatt 4	Zug	36	ja; 28 Whg	Wohnen mit Service auf Anfrage im PZ Frauensteinmatt
Stadt Zug / Neustadt	Gotthardstrasse 29	Zug	18	nein	Wohnen mit Service auf Anfrage im PZ Neustadt
Städtische Alterswohnungen Stadt Zug			**89**		
Stiftung Alterszentren Zug / Waldheim	Waldheimstrasse 39 + 41	Zug	48	ja; 10 Whg	Wohnen mit Service
Bürgergemeinde Zug / Mülimatt	Mülimatt 5	Oberwil	33	ja; alle Whg	Wohnen mit Service
Korporation Zug	Hertizentrum Haus 8 + 9	Zug	55	ja; alle Whg	keine Leistungen
Stiftung Alterszentren Zug / Herti	Hertizentrum 7	Zug	25	nein	Betreutes Wohnen
Weitere Alterswohnungen Stadt Zug			**161**		
Total Alterswohnungen und Betreutes Wohnen Stadt Zug			**250**		

[111-10_0601_Alterswohnungen_2025 07 11 ESCA IB.xlsx]Alterswohnen

Die Wohnbaugenossenschaft «W'Alter» plant an der Zugerbergstrasse 6-10 ein Generationenhaus mit 13 Wohnungen, davon ist ein Teil der Wohnungen für Personen über 65 Jahre vorgesehen.

4.8 Hauswirtschaft und Entlastungsdienst

Folgende Leistungserbringer bieten Entlastung im Alltag:

- Entlastungsdienst Pro Senectute: Unterstützung und Hilfe im Haushalt und Alltag
- Spitex Zug: Hauswirtschaft und Betreuung

- Entlastungsdienst SRK
- Nachbarschaftshilfe Kt. Zug (KISS Genossenschaft Zug, Zuger helfen Zugern)
- Hospiz Zug: Unentgeltliche, ortsunabhängige Begleitung von schwer kranken und sterbenden Menschen im Kanton Zug
- Alltagsassistenz Pro Senectute Zug

Die Stadt Zug finanziert knapp CHF 1 Mio. für diese Dienste; private Leistungserbringer erhalten keine städtischen Beiträge.

Tabelle 15: Finanzierung Hauswirtschaft und Entlastungsdienst in CHF

Restkosten	Kosten 2022	Kosten 2023	Kosten 2024
Spitex Kanton Zug	635'408	617'964	587'250
Pro Senectute Zug Alltags-Assistenz	343'277	351'165	348'580
SRK Entlastungsdienst	-	51'438	31'225
Total Finanzierung Hauswirtschaft	**978'684**	**1'020'566**	**967'055**
Veränderung ggü. 2022		*4%*	*-1%*
Quelle: Stadt Zug	[111-10_0601_Restkostenfin. amb. 2022-2024_2025 03 18 ESCA.xlsx]HWL 2022-2024		

4.9 Gesundheitsförderung / Prävention

Die Gesundheitsförderung Kanton Zug bietet die Module «Ernährung und/oder Bewegung (inkl. Sturzprävention)» sowie «psychische Gesundheit» an. Die Zielgruppe umfasst ältere Menschen ab dem Pensionsalter, die zuhause leben und allenfalls ambulant gepflegt und unterstützt werden. Die Pro Senectute bietet Gesundheitsberatung, Sturzberatung sowie Sport- und Bewegungsangebote.

4.10 Mahlzeitendienst

In der Stadt Zug wurden im Jahr 2024 rund 14'000 Mahlzeiten durch die Spitex Zug ausgeliefert. Im Vergleich zu 2022 ist dies eine Abnahme um 31 %. Es gibt ausreichend Ersatzprodukte und Angebote bei Grossverteilern wie Coop oder Migros, bei Casa Gusto der Pro Senectute usw. auf dem Markt.

Tabelle 16: Anzahl Mahlzeiten 2022-2024

Mahlzeitendienst	2022	2023	2024
Anzahl Mahlzeiten	21'271	16'437	14'609
Veränderung ggü. 2022		*-23%*	*-31%*
Anzahl Personen	114	103	93
Veränderung ggü. 2022		*-10%*	*-18%*
Beitrag Stadt Zug an Spitex	157'725	115'059	99'428
Quelle: Stadt Zug	[111-10_0601_Restkostenfin. amb. 2022-2024_2025 03 18 ESCA.xlsx]Mahlzeiten 2022-2024		

4.11 Fazit Ist-Analyse

- *Demographische Entwicklung Stadt Zug 2010 - 2023*: In diesem Zeitraum ist die Altersgruppe < 65 um 5.6 Prozentpunkte stärker gewachsen als die Altersgruppe 65+. Innerhalb der Altersgruppe 65+ stieg jedoch die Anzahl der 80+-Jährigen überproportional (80-89 Jährige: 25 % ggü. 2010, 90+: 50 % ggü. 2010).
- *Zuständigkeiten Langzeitpflege im Kanton Zug:* Die Gemeinden sind für die stationäre und ambulante Langzeitpflege zuständig.
- *Altersstrategie Stadt Zug:* Diese wurde in den Jahren 2021/2022 überarbeitet. Für das vorliegende Projekt ist das Handlungsfeld «Altersgerechtes Wohnen unterstützen» relevant.
- *Beratung*: In der Stadt Zug gibt es eine eigene Beratungsstelle, die alte Menschen und ihre Angehörigen zu Altersfragen informiert und in komplexen Fällen auch die Koordination übernimmt. Zudem bietet Pro Senectute auch für die Stadt Zug Beratungen an.
- *Spitex*: Die kantonale Spitex sichert mit einem Marktanteil von 82 % im Auftrag der Einwohnergemeinden des Kantons Zug die ambulante Grundversorgung für pflegerische und hauswirtschaftliche Leistungen. Die Zunahme privater Spitexanbieter war in den letzten Jahren überproportional.
- *Stationäre Langzeitpflege*
    - Die Stadt Zug hat Leistungsaufträge für die Sicherstellung der Grundversorgung Langzeitpflege mit den APHs Frauensteinmatt, Herti, Neustadt, Mülimatt, Baar und Chlösterli. Rund 65 % der Zuger Einwohner:innen in APHs werden in Alterszentren der Stadt Zug betreut.
    - Der Anteil an Personen in tiefen Pflegestufen ist im Jahr 2024 gegenüber den Vorjahren gesunken, aber immer noch sehr hoch. Gemäss unseren Erfahrungen kann ein grosser Teil der Bewohner:innen der Pflegestufen 0-4 im Betreuten Wohnen gepflegt und betreut werden. Die Rundumversorgung im APH, auch wenn sie oft noch nicht nötig wäre, ist ein struktureller Fehlanreiz. Zudem erfolgen Eintritte in ein APH oft aus finanziellen Gründen, insbesondere wenn alternative Wohnformen wie Betreutes Wohnen für Geringverdiener:innen nicht leistbar sind.
- *Alterswohnungen und Betreutes Wohnen*
    - Betreutes Wohnen gibt es in der Stadt Zug nur sehr beschränkt mit einem Angebot im Herti. Die restlichen Wohnungen sind entweder reine Alterswohnungen ohne Leistungen oder Alterswohnungen mit Wohnen mit Service. Aufgrund der Nähe zu den APHs würde es sich anbieten, diese Angebote als Betreutes Wohnen zu konzipieren.
    - Um vorzeitige Heimeintritte zu verzögern oder zu vermeiden, braucht es entsprechende Steuerung beim (Heim-)Eintritt sowie ausreichend preisgünstige Wohnungen. Die Vermietung der zu teuren Alterswohnungen in der Stadt Zug gestaltet sich eher «harzig»: Das Angebot des Wohnen mit Service bzw. Betreuten Wohnens in der Stadt Zug ist für finanzschwächere Personen nicht leistbar, Personen mit ausreichenden finanziellen Mitteln wollen oft einen höheren Standard und organisieren sich mit entsprechender 24-Stunden-Rundumbetreuung oft Zuhause. Die Vermietung der Wohnungen im Betreuten Wohnen im Herti ist nun besser angelaufen.
    - Im Sinne der Stadt Zug soll zudem geschaut werden, dass die Angebote des Betreuten Wohnens / Alterswohnen bzw. Wohnen mit Service von Stadtzuger:innen

genutzt werden, da die Stadt Zug für die ambulanten Pflegerestkosten aufkommt und in der Folge dann auch für mögliche spätere Pflegerestkosten.

5 Marktentwicklung

5.1 Polit-ökonomische Trends

Ergänzungsleistungen für Betreutes Wohnen

Im betreuten Wohnen gemäss Kategorisierung der Wohnformen von Curaviva (Curaviva, 2022 sowie Imhof L. & Mahrer-Imhof R., 2018) werden ergänzend zu einer barrierefreien Wohnung Pflege-, Hilfs- und Betreuungsleistungen angeboten, die einen Umzug in ein APH wesentlich verzögern oder unnötig machen.

Ältere Personen, die auf Ergänzungsleistungen der AHV angewiesen sind, mussten bislang oft aus finanziellen Gründen in ein APH einziehen, weil im ambulanten Bereich Hilfs- und Betreuungskosten nur beschränkt im Rahmen des ELG anrechenbar sind. Durch die vom Parlament am 20. Juni 2025 beschlossene Anpassung des ELG können AHV- und IV-Rentnerinnen und -Rentner, die Ergänzungsleistungen (EL) beziehen, mit einer Pauschale für Hilfe und Betreuung zu Hause und im betreuten Wohnen finanzieren. Damit soll die Selbstbestimmung gefördert und unnötige Heimeintritte vermieden werden:

- Vorgesehen ist eine minimale Höchstpauschale von 11'160 Franken pro Jahr, welche die Kantone an jene EL-Beziehenden auszahlen, die einen entsprechenden Bedarf an Hilfe und Betreuung zu Hause oder in betreuten Wohnformen haben.
- Neu sollen vier Leistungskategorien – Notfallknopf, Hilfe im Haushalt, Mahlzeitendienste und Fahr- und Begleitdienste in den EL berücksichtigt werden, wobei die Pauschale auch für weitere Leistungskategorien gesprochen werden kann. Die Leistungen sollen als bevorschusste Pauschalen ausbezahlt werden. Es können auch Teilpauschalen gesprochen werden – und die Kantone können den Höchstbetrag auch höher ansetzen.
- Für die Umsetzung braucht es entsprechende kantonale Einführungsgesetze, weshalb die Änderungen voraussichtlich erst ca. 2027 oder 2028 wirksam sein werden.

«Einheitliche Finanzierung Ambulant-Stationär» (EFAS)

Die im Dezember 2023 vom Parlament verabschiedete EFAS-Vorlage wurde in der Volksabstimmung vom 24. November 2024 mit 53.3 % Ja-Stimmen angenommen. EFAS bringt die Finanzierung aller Gesundheitsdienstleistungen aus einer Hand. Dabei sollen die Kantone für mindestens 26.9 % und die Krankenversicherer über die Prämien höchstens für 73.1 % der Leistungen aufkommen – und zwar unabhängig davon, wo und von wem diese erbracht werden. Abgezogen werden die Anteile der Patient:innen. In der Langzeitpflege kommt der Systemwechsel 2032.

Sowohl die Gesetzesänderung «Ergänzungsleistungen für Betreutes Wohnen» als auch EFAS werden zu einer Zunahme der Nachfrage nach ambulanten Leistungen führen und den Anteil der Personen in stationären Einrichtungen zusätzlich senken.

Änderung Spitalgesetz im Kanton Zug

Der Kanton Zug hat eine Änderung des Spitalgesetzes in die Vernehmlassung gegeben, welche in Zusammenarbeit mit den Zuger Gemeinden erarbeitet wurde (Regierungsrat des Kantons Zug, 2024). Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung wurde die Vorlage zurückgezogen. Folgende Anpassungen waren in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehen gewesen:

- *Gemeindliche Fachstellen:* Der Gesetzesvorschlag sieht vor, dass die Gemeinden verpflichtet sind, (über-)gemeindliche Fachstellen für die Beratung und Koordination in Fragen der Pflege und Unterstützung im Alter zu betreiben. Um die notwendige Qualität der Beratung sicherzustellen, müssen in Zukunft einerseits Fachpersonen mit fundierten Kenntnissen in den Bereichen Pflege, Sozialwesen und Sozialversicherungsrecht (insb. Ergänzungsleistungen) vor Ort sein oder beigezogen werden können. Andererseits müssen im Rahmen der Bedürfnisabklärung methodisch anerkannte Instrumente zur Beurteilung der Gesamtsituation der betagten Personen angewendet werden. Die Stadt Zug verfügt schon über eine eigene Beratungsstelle, diese müsste noch gezielt diesbezüglich weiterentwickelt werden. Die Fachstellen sollen dazu beitragen, den Eintritt ins Pflegeheim hinauszuzögern und zu Hause oder in einer Alterswohnung durch die Spitex gepflegt zu werden.
- *Aktive Steuerung Pflegeheimeintritte:* Bei einer Verknappung der Pflegeplätze können die Gemeinden zudem gemeinsam die Eintritte in ein Pflegeheim aktiv steuern, d.h. die Gemeinden erhalten die Kompetenz, gemeinsam verbindliche Anforderungen für einen Eintritt in einem Zuger Pflegeheim zu definieren, wie beispielsweise Wohnsitz im Kanton Zug, obligatorische Beratung vor dem Eintritt ins Pflegeheim, geriatrisches Assessment. Für den Fall, dass sich die Gemeinden nicht einigen können, entscheidet die Gesundheitsdirektion des Kantons Zug.
- *Unabhängige Abklärungsstelle:* Die etwaige Bedürfnisabklärung soll standardisiert durch eine unabhängige Abklärungsstelle erfolgen. Die Restkostenfinanzierung soll dann nur nach Vorliegen der entsprechenden Indikation für einen Heimeintritt erfolgen.

Kantonales Pilotprojekt «Organisation Pflegenotfall durch Pflegelotsen»

Um bei akuter pflegerischer oder sozialer Unterversorgung einen kurzfristigen Heimeintritt besser koordinieren zu können, wird unter der Federführung der Stadt Zug von 2025 bis 2028 ein kantonales Pilotprojekt für die Organisation dieser «Pflegenotfälle» durch Pflegelotsen durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, dass je ein/e Pflegelotse / Pflegelotsin, im Kantonsspital Zug und in der Spitex diese Koordinationsaufgaben wahrnimmt. Zudem sollen zwei «Notfallbetten» in einem Zuger Heim vorgehalten werden für diese kurzfristigen Eintritte, die eine Belegung von maximal 10 Tagen vorsehen. Das Pilotprojekt wird wissenschaftlich begleitet und soll, je nach Ergebnis der Auswertung und Sicherstellung der Finanzierung, anschliessend in den Regelbetrieb überführt werden.

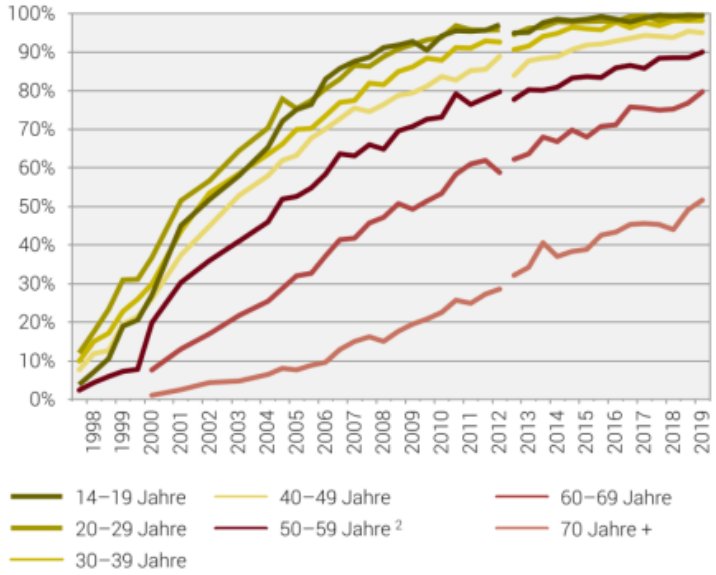
5.2 Digitalisierung

Digitale Senior:innen

Die Digitalisierung führte zu einem Strukturwandel verschiedener gesellschaftlicher Bereiche. Informationen, Kommunikation aber auch Dienstleistungen (z.B. elektronische Tickets, Einkäufe u.a.) konzentrieren sich immer mehr auf das Internet.

Pro Senectute Schweiz untersucht seit rund 15 Jahren die Internetnutzung von Senioren sowie in der dritten Fortsetzungsstudie (Seifert A., Ackermann T., Schelling H. R., 2020) auch die Nutzung digitaler Dienstleistungen und eHealth-Angebote. Es zeigt sich, dass die Internetnutzung je nach Altersgruppe unterschiedlich stark ist. In der Befragung zeigte sich bei 65+-Jährigen, dass 74 % das Internet nutzen, gegenüber 2009 ist das eine Verdoppelung des Nutzeranteils. Die Nutzung des Internets ist abhängig vom Alter, dem Bildungsstand, der Technikaffinität sowie der Bedienungsleichtigkeit. Apps auf Smartphones oder Tablets zur Gesundheitsprävention bzw. -kontrolle werden derzeit nur von wenigen genutzt, Potenziale sind jedoch erkennbar.

Abbildung 5: Entwicklung Internetnutzung in der Schweiz (Personen ab 14 Jahren)



Quelle: Bundesamt für Statistik 2019 in Seifert A., Ackermann T., Schelling H. R., 2020

Medizinisch-technologische Trends

Der Zugewinn an Lebenserwartung wirkt sich in einer Zunahme an Jahren, die in guter Gesundheit verbracht werden, aus. Die Jahre mit Pflegebedürftigkeit bleiben gemäss «Healthy Aging» unverändert, verschieben sich aber im Schnitt in ein höheres Lebensalter (vgl. Trageser, Gschwend, von Stokar, 2019, S. 46). Bei Eintritt in ein Pflegeheim sind die Bewohner häufig multimorbid und durch funktionale und hirnorganische Einschränkungen gekennzeichnet (vgl. Höpflinger, 2020, S. 14).

Technologische Entwicklungen und Mittel, die auf die Unterstützung von älteren Menschen ausgerichtet sind, unterstützen den Trend für ein langes Leben in gewohnter Umgebung.

- «Smart Home» dient bei Betagten primär dem Schutz vor Unfällen, Gefahren oder Einbrüchen und fördert ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnumgebung. «Smart Home» kann bestimmte betreuerische Handlungen (teilweise) ersetzen und Betreuungsansprüche verzögern (Knöpfel, Pardini, & Heinzmann, 2018, S. 191).
- Mittels «Ambient Assisted Living» (AAL) kann bei Abweichung von Alltagsritualen z.B. infolge von Stürzen durch Telemonitoring und Telemedizin reagiert werden. AAL übernimmt Aufgaben, die bislang von Pflegefachpersonen und/oder Angehörigen wahrgenommen wurden. Am meisten Zuspruch finden technische Hilfsmittel, die auf gefährliche Situationen hinweisen bzw. davor schützen und in Notfällen Hilfe alarmieren (Knöpfel, Pardini, & Heinzmann, 2018, S. 192 ff).

Zuger Altersstrategie 2023-2035

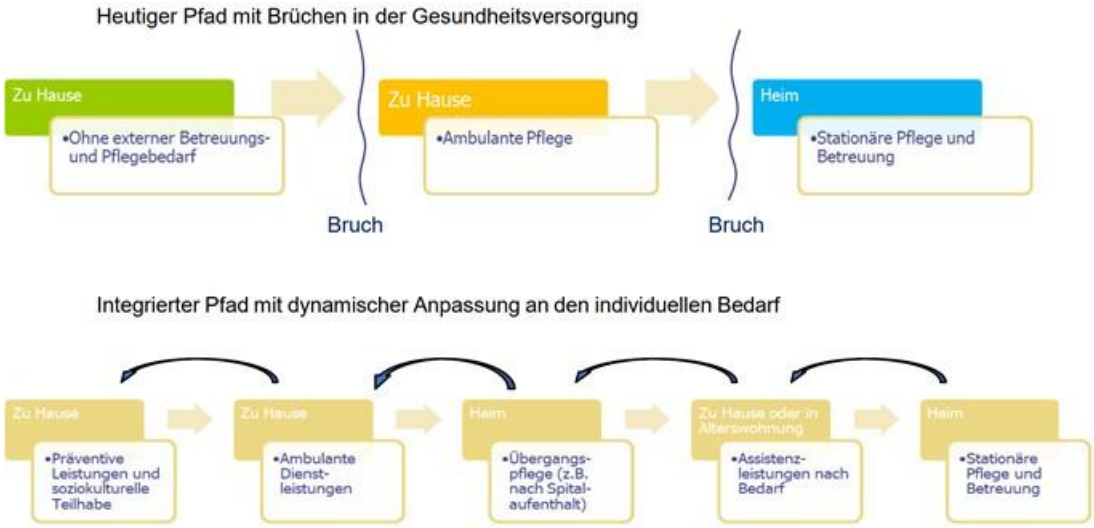
Die Stadt Zug fördert und nutzt Initiativen der Digitalisierung im Rahmen der Altersstrategie 2023-2035, um die Vernetzung und die Sicherheit zu Hause zu unterstützen.

5.3 Integrierte Versorgung

Integrierte Versorgung heisst Vernetzung in der Gesundheitsversorgung[2]. Ausführlicher ist die Erklärung des Schweizerischen Gemeindeverbands: «Unter Integrierter Versorgung werden Massnahmen und Prozesse verstanden, die zu einer besseren interprofessionellen Vernetzung und Zusammenarbeit aller Akteure im Gesundheitswesen beitragen und die Behandlung und Betreuung von Patienten über den ganzen Behandlungspfad optimal koordinieren.»

[2] «Integrierte Versorgung» wird in der Regel gleichbedeutend mit «koordinierter» oder «vernetzter» Versorgung verwendet. Eine einheitliche Definition von «Integrierter Versorgung» bzw. von integrierten Versorgungsmodellen gibt es nicht – je nach Kontext und treibendem Akteur sind die einzelnen Elemente unterschiedlich ausgestaltet und werden unterschiedlich gewichtet (Konferenz der kantonalen Gesundheitsdirektorinnen und -direktoren, 2022)

Abbildung 6: Kundenpfad in der Gesundheitsversorgung (vereinfacht dargestellt)



Quelle: Stadtrat Luzern, 2021, S. 70, leicht angepasst

«Im Zentrum integrierter Versorgungsmodelle stehen der konkrete Bedarf, der Patienten- bzw. Kundennutzen sowie diejenigen Fachpersonen, welche die nachgefragte Leistung am effizientesten erbringen können. Interprofessionelle, patientenbezogene Ansätze erlauben es, zum richtigen Zeitpunkt und am richtigen Ort die geeignete fachliche Unterstützung (medizinisch, pharmazeutisch, therapeutisch, pflegerisch und/oder sozial) beizuziehen, um die Qualität der Behandlung über die ganze Versorgungs- bzw. Behandlungskette hinweg zu verbessern. Die Koordination und Integration erfolgen entlang der ganzen Behandlung und Betreuung.» (Schweizerischer Gemeindeverband, 2019[3]).

5.4 Fachkräftemangel

Der allgemein bekannte Fachpersonalmangel im Gesundheitswesen hat verschiedene Ursachen. Wichtige Faktoren ergeben sich aus der demografischen Entwicklung: Markante Erhöhung der Lebenserwartung seit den 1960er Jahren in allen europäischen Ländern, verbunden mit einem starken Rückgang der Geburtenrate. Hochentwickelte Länder sind damit mit einer «doppelten demografischen Alterung» konfrontiert: Einerseits erhöht sich der Anteil älterer Menschen als Folge eines langfristigen Geburtenrückgangs. Andererseits steigen Zahl und Anteil älterer Menschen auch aufgrund einer erhöhten Lebenserwartung pensionierter Menschen an (Höpflinger, 2022).

[3] Die zitierte Studie wurde unterstützt durch Curaviva Schweiz, Spitex Schweiz, mfe Hausärzte Schweiz, pharmaSuisse und Schweizerischer Städteverband.

5.5 Entwicklung Demenz

Das Auftreten von Demenz ist stark vom Alter abhängig, mit zunehmendem Alter steigt die Prävalenzrate. Die meisten Menschen mit Demenz sind über 80 Jahre alt, Frauen sind häufiger von Demenz betroffen als Männer. In der Altersgruppe der 80- bis 89-Jährigen geht man davon aus, dass rund 16 % betroffen sind, bei über 90-Jährigen geht man von einer Quote von 40 % aus. Frauen weisen für fast alle Altersgruppen höhere Raten auf als Männer. Rund die Hälfte der an Demenz erkrankten Personen hat keine fachärztliche Diagnose, 5 % der Neuerkrankungen betreffen Personen, die jünger als 65 Jahre sind.

Für die Schweiz liegen keine umfassenden epidemiologischen Studien zum Vorkommen von Demenzerkrankungen vor. Die schweizerische Alzheimervereinigung (ALZ) stützt sich bei ihren Berechnungen auf die Prävalenzzahlen von Alzheimer Europe (Alzheimer Europe Report 2020).

Tabelle 17: Prävalenz von Demenz in Europa nach Alter und Geschlecht

Altersgruppe	Prävalenz	Prävalenz Frauen	Prävalenz Männer
65-69	1.3%	1.5%	1.1%
70-74	3.3%	3.4%	3.1%
75-79	8.0%	8.9%	7.0%
80-84	12.1%	13.1%	10.7%
85-89	21.9%	24.9%	16.3%
90+	40.8%	44.8%	29.7%

Quelle: Alzheimer Europe 2020

5.6 Voraussichtliche Bedürfnis- und Bedarfsentwicklung

Die heute rund 75- bis über 90-jährigen werden bei besserer Gesundheit älter, möchten so lange wie möglich im privaten Zuhause wohnen und den Eintritt in ein Pflegeheim, wenn möglich vermeiden. Bei Eintritt in ein Pflegeheim sind die Bewohner:innen häufig multimorbid und haben ausgeprägte funktionale und hirnorganische Einschränkungen (vgl. Höpflinger, 2020, S. 14) und / oder treten aus gesellschaftlichen und sozialen Gründen (z.B. Vereinsamung, Sicherheitsbedürfnisse) in ein Pflegeheim ein.

Die geburtenstarke Generation der Babyboomer mit den Jahrgängen 1943 bis 1963 prägt die jüngere Generation der Pensionierten. Die heute 60- bis Anfang 70-jährigen wurden in den 1968er-Jahren sozialisiert. Die Lebensstile haben sich stark individualisiert, Trennungen und neue Partnerschaften gehören auch zum Älterwerden (in der Generation der Babyboomer ist bereits mehr als jede zehnte Ehe geschieden, Anteil steigend) und in Bezug auf ihre Wohnsituation sind die Babyboomer im Vergleich zu ihren Eltern ebenfalls mobiler. Generell wird das Alter zunehmend als gestaltbar betrachtet und nicht mehr passiv akzeptiert (vgl. Höpflinger, 2020, S. 7). Selbstbestimmung in Bezug auf Wohnen aber auch Pflege und Betreuung ist

insbesondere bei den Babyboomern zentral. Die Babyboomer werden denn auch die Zukunft der Pflege massgeblich gestalten.

Wohnungsangebote müssen zwischen Bedürfnissen der jüngeren und älteren Pensionierten unterscheiden (Zimmerli, 2016, S. 15f).

5.7 Alternsphasen und wohnformrelevante Zielgruppen

Mit der Verlängerung der Lebenserwartung wurde das Lebensalter «Alter» entlang körperlicher und psychischer Fähigkeiten aufgeteilt in ein drittes und viertes Lebensalter (Gasser, Knöpfel und Seifert, 2015, S. 15). Aus der Sicht des funktionalen Gesundheitszustands haben Lalive d'Epinay et al. (zit. nach Höpflinger, 2009, S. 58) für das dritte und vierte Lebensalter weitere vier Alternsphasen definiert.

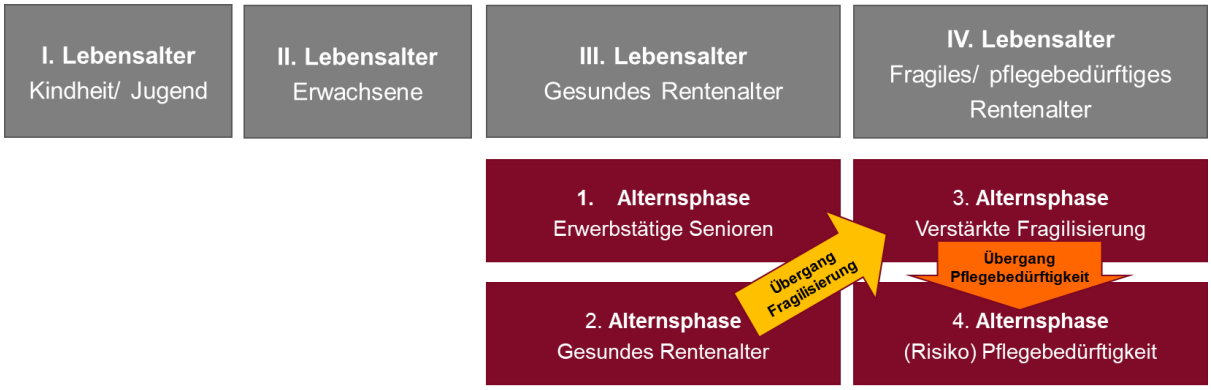
Eine feste Zuordnung von Alternsphasen zu bestimmten Wohnformen ist mangels deren klaren Definitionen nicht möglich. Es macht aber Sinn, für bestimmte intermediäre Wohnformen möglichst klare Zielgruppen zu formulieren.

Tabelle 18: Alternsphasen und wohnformrelevante Zielgruppen

Alternsphase	Generell	In Bezug auf Wohnform
Erste Alternsphase «Noch erwerbstätige Senioren» (50+)	Beginn Beschäftigung mit Übergang in die nachberufliche Phase.	Viele überprüfen ihre Lebens- und Wohnsituation.
Zweite Alternsphase «Gesundes Rentenalter»	Oft lange behinderungsfreie Lebensjahre dank Altersvorsorge, aktiver Lebensführung und moderner Medizin. Zumeist autonome Gestaltung dieser Alternsphase nach eigenen Bedürfnissen.	Verstärkt Gedanken über zukünftige Wohnform, die ein Verbleiben bei Pflegebedürftigkeit ermöglicht. Services werden in dieser Phase selten wirklich benötigt. Diese Zielgruppe kann sich aus Sicht von Gemeinden in erster Linie selbst helfen und privat finanzierte Angebote in Anspruch nehmen.
Dritte Alternsphase «Lebensphase verstärkter Fragilisierung (frailty)»	Zunehmend gesundheitliche Beschwerden und funktionale Einschränkungen beim «Hören», «Sehen», «Gehen» und «Sturzrisiko». Anpassung Alltagsaktivitäten notwendig (wie Verzicht auf anstrengende Reisen oder Autofahren). Einsamkeit und Isolation durch Todesfälle (Partner, Umfeld).	Selbstständiges Leben erschwert oder verunmöglicht. Geeignetes Wohnumfeld mit Hilfe im Alltag, Pflege / Betreuung und gesellschaftlicher Teilhabe wird wichtiger. Öfter treten dann solche Personen mangels Alternativen oder Kenntnissen über Angebote vorzeitig in ein Heim ein. Erfahrungsgemäss kann in Betreutem Wohnen Kat. B bei Pflegebedarf bis etwa 80 Minuten täglich

Alternsphase	Generell	In Bezug auf Wohnform
	Fragilisierung erwirkt bei Alleinstehenden nochmals oft stärkere Abnahme der Fähigkeiten. Manchmal tritt erste Pflegebedürftigkeit auf.	(stationäre Pflegestufe 4) mit grosser Selbständigkeit in Wohnungen gelebt werden.
Vierte Alternsphase «Pflegebedürftigkeit»	Nicht alle alten Menschen werden gegen Lebensende pflegebedürftig, aber das Risiko von Pflegebedürftigkeit – und damit elementarer Abhängigkeit von Anderen – steigt im hohen Alter deutlich an, oft kombiniert mit Multimorbidität.	Eine selbständige Lebensführung ist in dieser Phase kaum mehr möglich. Betreutes Wohnen Kat. B (und natürlich auch Kat. A) kann bei leichter und teilweiser mittlerer Pflegebedürftigkeit auch in der vierten Alternsphase ein Angebot sein. Oft erfordert jedoch die Intensität der benötigten Pflege einen stationären Aufenthalt.

Abbildung 7: Lebensalter, Alternsphasen und Übergänge



Quelle: Eigene Darstellung

Wohnformrelevante Übergänge

Relevant für den Betreuungs- und Pflegebedarf sind die nachstehenden zwei Übergänge:

- Der erste wesentliche Übergang besteht zwischen der zweiten Alternsphase (Gesundes Rentenalter) und der dritten Alternsphase (verstärkte Fragilisierung).
- In diesem Übergang entstehen stärker werdende gesundheitliche Beschwerden und funktionale Einschränkungen, die eine Anpassung der Alltagsaktivitäten (was wird von wem gemacht) und häufig auch des Wohnumfelds (bauliche Anpassung der angestammten Wohnumgebung in Bezug auf Hindernisfreiheit oder Umzug in barrierefreie Wohnungen) nach sich ziehen. Durch Todesfälle (eigener Partner, im Freundeskreis) müssen zudem soziale Kontakte neugestaltet oder sogar aufgebaut werden. Eine selbständige Lebensführung ist oft noch gut möglich, punktuell unter Einbezug von externen hauswirtschaftlichen, betreuerischen und allfälligen Pflegeleistungen bis zu einem gewissen Ausmass.

Aufgrund der tendenziell abnehmenden funktionalen Fähigkeiten können geeignete intermediäre Wohnformen einen Beitrag zum selbständigen Wohnen leisten.

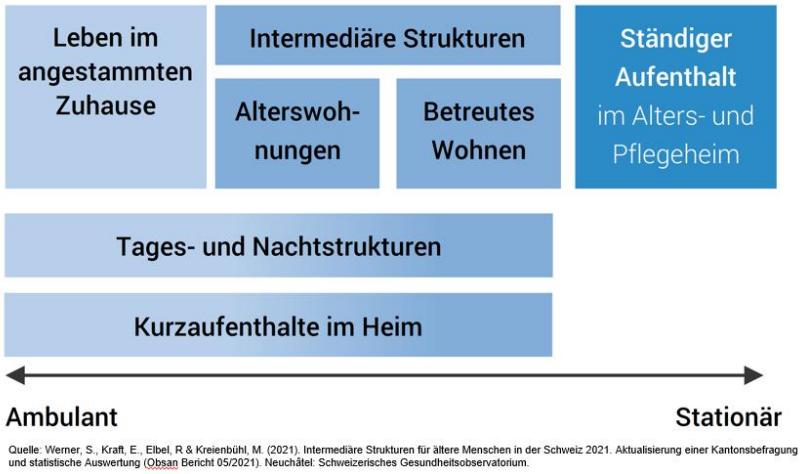
- Der zweite wesentliche Übergang besteht zwischen der dritten Alternsphase (verstärkte Fragilisierung) und der vierten Alternsphase (Pflegebedürftigkeit bzw. einem hohen Risiko für Pflegebedürftigkeit).
- In diesem Übergang entsteht zusätzlich zur hauswirtschaftlichen und betreuerischen Unterstützung Pflegebedarf. Dieser wird in der Regel gegen das Lebensende immer intensiver und zeitaufwändiger. Entsprechend steigt die Abhängigkeit von Anderen und institutionelle Wohnformen gewinnen an Bedeutung.

5.8 Wohnformen im Alter

5.8.1 Übersicht über Wohnformen

Wohnformen und -angebote für älter werdende Menschen ändern sich im Laufe der Zeit immer wieder. Anerkannte Definitionen gibt es jedoch nur dort, wo gesetzliche Grundlagen bestehen. Daher sind viele Wohnangebote nicht genau definiert. Es gibt unzählige Übersichten zu Wohnformen im Alter. Oft wird dabei ein Gradient zwischen angestammter Wohnung (aus dem zweiten Lebensalter) und stationärer Langzeitpflege skizziert.

Abbildung 8: Wohnformen in der Betreuungslandschaft



5.8.2 Begleitete Wohnformen bzw. Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen gibt es heute weltweit in vielen Ländern, so auch in Deutschland, in Österreich und der Schweiz. Die verschiedenen Formen sind aber nicht eindeutig definiert und es gibt kaum öffentlich zugängliche Statistiken. Zwar besteht in Deutschland die DIN-Norm 77800, doch hat diese nur Empfehlungscharakter (Boggatz, 2019, S. 8ff). In der Schweiz wird bei «Betreutem Wohnen» auch von Wohnen mit Service, Wohnen mit Dienstleistungen oder

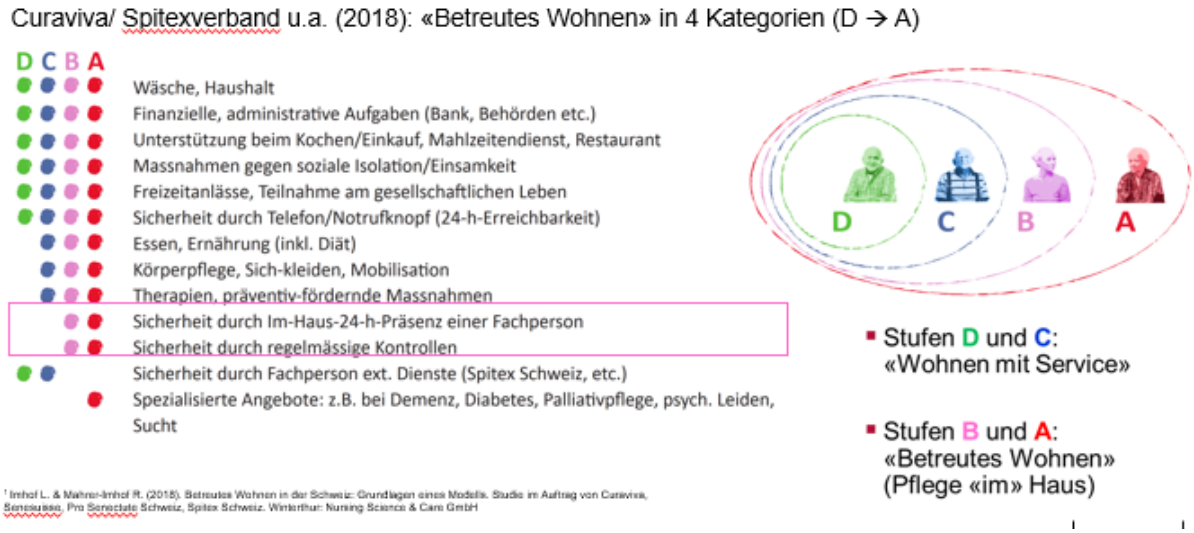
Wohnen plus gesprochen. Es gibt keine schweizweit einheitliche gesetzliche Regelung für Betreutes Wohnen im Alter bezüglich Angebotsinhalt und Finanzierung.

5.8.3 Kategorien Betreutes Wohnen nach Curaviva

Im Auftrag von Curaviva Schweiz, senesuisse, Pro Senectute Schweiz und Spitex Schweiz wurde 2018 ein Modell für Betreutes Wohnen in der Schweiz erarbeitet (Imhof L. & Mahrer-Imhof R., 2018). Dieses sieht neben der Barrierefreiheit der Wohnung vier Unterstützungskategorien vor. Alle Kategorien sollen einen gelingenden Alltag ermöglichen, die Würde, Autonomie und Sicherheit sowie Möglichkeiten der sozialen Partizipation unterstützen.

- **Kategorie D** unterstützt den Bewohner bei ausgewählten Aktivitäten des täglichen Lebens (ADL: activities of daily living) wie Reinigung Wohnung, Wäsche, Kochen / Einkaufen oder allenfalls Mahlzeitendienst, Unterstützung bei administrativen und finanziellen Tätigkeiten. Ebenso gibt es ein Notfalltelefon oder einen Notfallknopf. Der Bewohner vergibt die Leistungen als Kundenauftrag.
- **Kategorie C** unterstützt den Bewohner bei allen Aktivitäten des täglichen Lebens, also auch bei der Körperpflege, Sich-Kleiden und der Mobilisation. Die Self-Care-Fähigkeiten des Bewohners werden professionell unterstützt, Massnahmen kommen nicht nur im Rahmen eines Kundenauftrags, sondern auch präventiv zum Zug.
- **Kategorie B** umfasst für den Bewohner das gesamte Spektrum an pflegerisch-betreuerischen Aufgaben.
- **Kategorie A** soll dem Bewohner zusätzlich Unterstützung bis an Lebensende anbieten inklusive 24-Stunden-Pflege und Palliative Care.

Abbildung 9: Graphische Darstellung der 4 Kategorien des Betreuten Wohnens



Die detaillierte Übersicht und Zuordnung der Leistungen ist im Anhang 12.3 ersichtlich.

5.8.4 Zweiteilung Markt Alterswohnungen – Betreutes Wohnen

Beispielsweise werden in der Schweiz derzeit viele Alterswohnungen gebaut. Allerdings bestehen keine klaren Richtlinien, was altersgerecht heisst. Wichtige Kriterien wären neben Barrierefreiheit auch die zentrale Lage und somit die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Höpflinger F., 2020, S. 16).

Zu unterscheiden ist zwischen dem Angebot an altersgerechten Wohnungen und Betreutem Wohnen. Dieses unterscheidet sich bezüglich der Zielgruppe und vom Angebot.

Tabelle 19: Unterscheidungsmerkmale Alterswohnungen - Betreutes Wohnen

Altersgerechte Wohnungen	Betreute Wohnungen, wenn Unterstützung wirklich benötigt
▪ Zielgruppe: Gesundes Rentenalter	▪ Zielgruppe: Verstärkte Fragilisierung
▪ oft Paare, Einzug z.B. weil Haus zu gross	▪ Anteil Alleinstehender gross
▪ Wohnungsmix – 2½- bis 4½-Zimmer – Parkplätze wichtig	▪ Wohnungsmix – 2- bis max. 3½-Zimmer (teils 1½) – Parkplätze unwichtig
▪ brauchen eigentlich keine Unterstützung ⇨ zahlen erst bei Bedarf ⇨ «alles à la carte»	▪ Benötigen oft Unterstützung in Pflege+ Betreuung (ganzes Spektrum) und Haushilfe
▪ Bleiben lange – Vergabe nach «first come – first served»	▪ Verweildauer kürzer – Vergabe nach Dringlichkeitskriterien
▪ **Standort: möglichst zentral / gute Lage** (Personalfrage sekundär)	▪ **Unmittelbare Nähe zu Pflegeheim zentral** («Pantoffeldistanz» für Kunden und Personal!)

Köppel R. (2016). Was Betagte sich wünschen. In: Age Stiftung (2016). Betreutes Wohnen mit Heimvorteil. Zürich: S. 5 – 11

5.8.5 Abgrenzung Zuständigkeit Alterswohnungen und Betreutes Wohnen

Wichtig ist zu betonen, dass Betreutes Wohnen Kat. A und B kein Konkurrenzangebot zu Alterswohnungen ist, sondern ein Alternativangebot für APH-Bewohner:innen, die noch genügend Selbstsorge-Fähigkeiten besitzen, um mit einem entsprechenden institutionellen Rahmen selbständig zu wohnen.

In diesem Sinne wird «Wohnen», das ansonsten eine private und keine staatliche Aufgabe ist, beim Betreuten Wohnen in Kombination mit Pflege zur hoheitlichen Aufgabe für bestimmte Zielgruppen. Durch die Schaffung dieser Angebote im Betreuten Wohnen können vorzeitige Heimeintritte verzögert oder verhindert werden und es kann dem Wunsch der Bevölkerung, möglichst lange selbstbestimmt und selbständig wohnen und leben zu können, entsprochen werden. Damit die Plätze im Betreuten Wohnen diese Wirkung entfalten können, ist es notwendig, dass diese Plätze auch für EL-Bezieher:innen leistbar sind. Um das zu erreichen, sind bei der baulichen Planung der Angebote entsprechende «Design-to-cost»-Lösungen vorzusehen, damit schon in der Planungsphase sichergestellt ist, dass die bauliche Umsetzung zu Wohnungen führt, die mit den EL-Mietzinsmaxima leistbar sind. Wird dies nicht beachtet, werden Personen mit geringen finanziellen Mitteln weiterhin auch aus finanziellen Gründen ins APH eintreten.

5.8.6 Trends Wohnen und Leben im Alter

Höpflinger et al. (2019) zeigen im AgeReport IV folgende wohnformrelevante Trends auf:

- Trend Einschätzung eigenes Alter
    - Ältere Frauen und Männer schätzen sich vielfach jünger ein, als es ihrem chronologischen Alter entspricht. Danach gefragt, ab wann jemand als alt zu gelten hat, wird häufig erst das Alter 80 angeführt. Deshalb stossen altersdefinierte Wohnangebote bei Personen unter 75 bzw. unter 80 Jahren von vornherein auf ein beschränktes Interesse.
- Trend Richtung selbstbestimmte Organisation Lebensende
    - Vermehrt Patientenverfügungen und Mitgliedschaft bei «Sterbehilfeorganisationen».
- Trend zu Kleinhaushaltungen
    - Während die «jungen Alten» primär in Paarhaushalten leben, steigt im hohen Lebensalter der Anteil an Alleinlebenden, speziell bei Frauen. Gegenwärtig leben gut vier Fünftel der Frauen 80+, die in ihren Häusern oder Wohnungen leben, allein.
- Trend Auflösung Zweiteilung «Daheim» oder «im Heim»
    - Flexible Betreuungsstrukturen wurden eingeführt, wie betreute Wohnformen, dezentralisierte Pflegewohngruppen, Formen einer Übergangspflege im Pflegeheim, wie beispielsweise ein postoperativer Kurzaufenthalt, um danach wieder in die private Wohnung zu ziehen.
    - Zudem alternative Wohnformen mit Ausrichtung a) «gemeinsam statt einsam», b) «zusammen statt getrennt» und c) «individuell betreut statt institutionell versorgt».
- Trend Pflegeheim
    - Nur noch klar pflegebedürftige alte Menschen in Pflegeheimen. Der Ausbau ambulanter Versorgungsstrukturen dürfte das Eintrittsalter in ein Pflegeheim weiter erhöhen und damit die Aufenthaltsdauer in Pflegeheimen weiter verkürzen.

5.9 Demographische Entwicklung Stadt Zug bis 2045

Die Altersgruppe 80+ wächst bis 2045 um 122 %. Innerhalb der Altersgruppe 80+ wächst gemäss Erfahrungen in anderen Regionen, der Anteil der 90+ überproportional stark. Diese Altersgruppe ist oft fragil und / oder pflegebedürftig.

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung Stadt Zug bis 2045

Prognose der Bevölkerungsentwicklung Stadt Zug, 2023-2045

		2023	2025	2030	2035	2040	2045
		Bevölkerung	Prognose				
Stadt Zug	**65-79**	**3 928**	**4 291**	**4 986**	**5 759**	**6 215**	**6 491**
	Delta ggü. 2023		9.3%	26.9%	46.6%	58.2%	65.3%
	80+	**1 804**	**2 171**	**2 546**	**2 905**	**3 330**	**4 016**
	Delta ggü. 2023		20.3%	41.1%	61.0%	84.6%	122.6%
	65+	**5 732**	**6 455**	**7 524**	**8 656**	**9 532**	**10 482**
	Delta ggü. 2023		12.6%	31.3%	51.0%	66.3%	82.9%

Quellen Zahlen 2025 - 2045: BFS - STATPOP, Kohortensterbetafeln (Menthonnex) kalibriert durch das mittlere Bevölkerungsszenario des BFS © Obsan 2023

Quelle Zahlen 2023: Bundesamt für Statistik, su-d-01.02.03.06, 2010-2023

[111-10_0601_Statistische Grundlagen Stadt Zug_2025 02 08 ESCA.xlsx]Bevölkerung

5.10 Fazit Marktentwicklung

- *Politökonomische Trends*: Die Vorstösse auf Bundesebene «Einheitliche Finanzierung Ambulant-Stationär» (EFAS) sowie «Ergänzungsleistungen für Betreutes Wohnen» werden das Zusammenspiel von ambulanter und stationärer Pflege beeinflussen. Durch das kantonale Pilotprojekt «Organisation Pflegenotfall durch Pflegelotsen» sollen kurzfristige Eintritte in die APH besser koordiniert und gesteuert werden.
- *Digitalisierung*: Die Nutzung der Digitalisierung wird alternative Wohnformen im Alter durch Smarthome, Telemonitoring und Telemedizin stark fördern.
- *Integrierte Versorgung*: Diese wird schweizweit zunehmend realisiert und soll die Vernetzung und Zusammenarbeit über die entsprechenden Versorgungsstufen hinweg für die Klientinnen und Klienten optimal koordinieren und das zentrale Bedürfnis der Bevölkerung, so lange als möglich (zu Hause) selbstbestimmt zu leben und zu wohnen, entsprechend unterstützen.
- *Fachkräftemangel*: Eine der grössten Herausforderungen, die sich auch aus der demographischen Entwicklung ergibt, ist die markante Erhöhung der Lebenserwartung seit den 1960er Jahren in allen europäischen Ländern. Zudem ist ein starker Rückgang der Geburtenrate zu verzeichnen, was den Fachkräftemangel im pflegerischen Bereich noch verstärken wird.
- *Demenz*: Die Prävalenzrate ist insbesondere bei der stark wachsenden Altersgruppe 90+ sehr hoch.
- *Wertewandel und Bedürfnisse der älteren Bevölkerung*: In der jeweiligen Altersphase sind je nach vorhandenen Fähigkeiten die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen unterschiedlich. Die Gestaltung von Beratungs-, Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangeboten berücksichtigt die jeweiligen Bedürfnisse und Notwendigkeiten in der entsprechenden Altersphase durch zielgruppenspezifische Wohn- und Betreuungsangebote.
- *Demographische Entwicklung Stadt Zug*: Die Altersgruppe 80+ wächst bis 2045 um 122 %. Innerhalb der Altersgruppe 80+ wächst gemäss Erfahrungen in anderen Regionen, der Anteil der 90+ überproportional stark. Diese Altersgruppe ist oft fragil und / oder pflegebedürftig.

6 Bedarf an Pflegebetten und alternativen Wohnformen

6.1 Bedarfsprognose auf Basis der Obsan-Studie 2023

Parameter Obsan-Studie

Basierend auf der Obsan-Studie 2023 hat der Regierungsrat des Kantons Zug am 26.09.2023 die Grundsätze zur Pflegeheimplanung 2026 – 2030 verabschiedet.

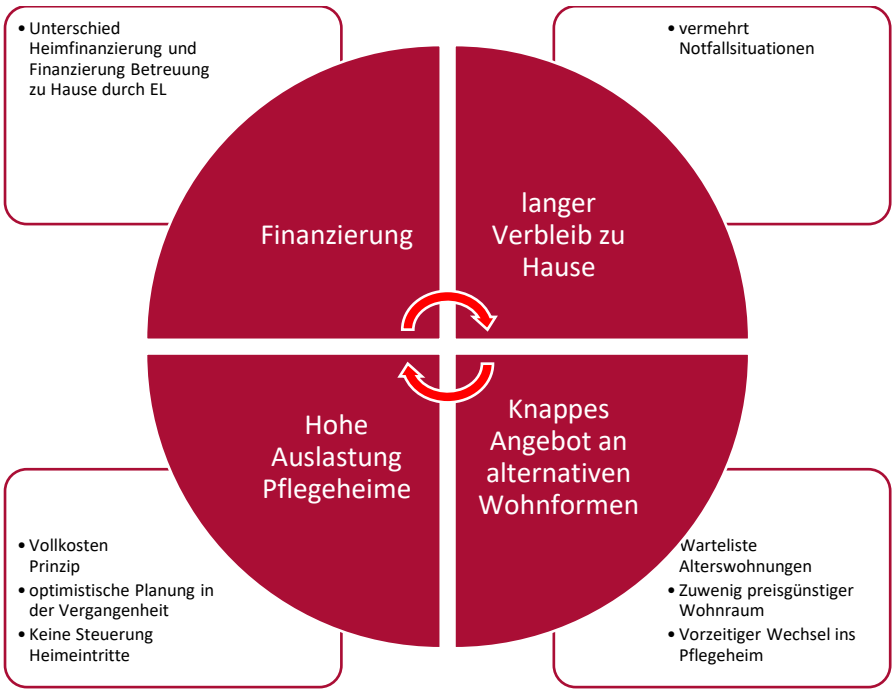
In der Obsan-Studie 2023 wurden – ausgehend von den Inanspruchnahmeraten 2019 – der künftige Bedarf berechnet für Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Spitexleistungen. Der Bedarfsprognose wurden die nachstehenden Annahmen zugrunde gelegt. Zu beachten ist, dass die Bedarfsprognose des Obsan Grundversorgung und spezialisierte Langzeitpflege nicht getrennt erfasst:

- Inanspruchnahmeraten 2019 (für APH, Spitex, TONS, Betreutes Wohnen)
- Epidemiologisches Szenario: Gleichbleibende Pflegedauer (d.h. trotz zunehmender Lebenserwartung wird die Dauer der Pflegebedürftigkeit nicht verlängert)
- Bevölkerungsprognose BfS 2020: mittleres Szenario (Referenzszenario)
- Versorgungspolitische Szenarien (alternative Versorgung von nicht und leicht pflegebedürftigen Personen), differenziert dargestellt nach dem Bedarf für die Altersgruppen 65+ und 80+
    - Alternative Versorgung (0-2): Geringerer Bedarf an Pflegeplätzen, wenn 40 % der Personen in den Pflegestufen null bis zwei nicht ins Pflegeheim eintreten.
    - Alternative Versorgung (0-3): wie Alternative Versorgung 0-2, aber mit Pflegestufen null bis drei.
    - Annahme Substitutionsflüsse für Szenarien «Alternative Versorgung» (siehe Anhang 12.4)
        - 30 % der Personen mit tiefer Pflegestufe, die nicht mehr im APH betreut werden, sind künftig im angestammten Zuhause und 70 % im Betreuten Wohnen
        - Spitex und Haushaltshilfe werden sowohl zuhause als auch im Betreuten Wohnen bezogen (Spitexpflegeminuten: 1:1 gemäss Minuten aus KLV-Stufe stationär, Haushaltshilfestunden: gemäss durchschnittlichen HWS-Leistungen pro Klient:in gemäss Spitexstatistik)
    - Das Referenzszenario geht davon aus, dass sich die Inanspruchnahme in der jeweiligen Struktur im Vergleich zum Referenzjahr 2019 nicht verändert. Folglich ergibt sich die Referenzprognose ausschliesslich aufgrund der wachsenden Bevölkerung und dem epidemiologischen Szenario der gleichbleibenden Pflegedauer. Das Referenzszenario hat eine Benchmark-Funktion und die versorgungspolitischen Szenarien können mit diesem verglichen werden, um deren Auswirkungen abzuschätzen.

Zu beachten ist, dass die Obsan-Studie 2023 als Grundlage die Inanspruchnahme von Pflegeplätzen im Jahre 2019 (letztes Jahr vor der Covid-Pandemie) verwendet hat. In jenem Jahr

war fast ein Viertel der Bewohnenden in Pflegeheimen über alle Statistikregionen im Kanton Zug nicht oder nur leicht pflegebedürftig (KLV-Pflegestufen null bis zwei). Die Gründe dafür sind vielschichtig und in der nachfolgenden Grafik dargestellt:

Abbildung 10: Gründe für die höhere Inanspruchnahme von stationären Pflegeplätzen



Quelle: SUS (2024)

Bedarf Stadt Zug Pflegeplätze

Im Aussprachepapier für die Stadtratssitzung vom 11.01.2024 hat das SUS die relevanten Szenarien für die Stadt Zug aus der Obsan-Studie 2023 analysiert. Folgender Pflegeplatzbedarf wurde für die Stadt Zug prognostiziert:

Tabelle 21: Bedarf Pflegeplätze für die Stadt Zug bis 2045

Stadt Zug		Anzahl der Bewohner/innen					
Versorgungspolitisches Szenario	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
		Referenzjahr	Prognose				
Referenzszenario	80+	280	331	399	472	542	625
	65+	327	379	446	521	594	676
Alternative Versorgung (0–2)	80+	280	302	366	433	498	575
	65+	327	346	409	479	547	622
Alternative Versorgung (0–3)	80+	280	288	347	412	473	547
	65+	327	329	388	454	520	592

Quelle: Obsan Bedarfsprognose Pflegeheime Stadt Zug [111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 05 23 ESCA.xlsx]Bedarf Pflegeheime

Das SUS geht davon aus, dass die Pflegebedürftigkeit und der Heimeintritt immer später erfolgt. Die gesamte Altersgruppe 65+ für die Pflegebettenplanung heranzuziehen erschien daher wenig sinnvoll. Wenn man ausschliesslich den Bedarf für die Altersgruppe 80+ ansieht, so ergibt sich bis 2045 ein prognostizierter Bedarf von 254 Plätzen im Szenario «Alternative Versorgung (0-2)». Zu beachten ist jedoch, dass auch nach wie vor Personen < 80 Jahren ins APH eintreten. Diese müssen ebenfalls in der Bedarfsprognose mit einem gewissen Anteil berücksichtigt werden.

Tabelle 22: Gegenüberstellung Betten gemäss Leistungsvereinbarungen und Mehrbedarf bis 2025

Stadt Zug		Anzahl Pflegeplätze Stadt Zug gemäss Leistungsaufträgen					
		2019	2025	2030	2035	2040	2045
			333	329	321	321	321

Stadt Zug		Mehrbedarf Pflegeplätze					
		2019	2025	2030	2035	2040	2045
Referenzszenario	80+			70	151	221	304
	65+		46	117	200	273	355
Alternative Versorgung (0–2)	80+			37	112	177	254
	65+		13	80	158	226	301
Alternative Versorgung (0–3)	80+			18	91	152	226
	65+			59	133	199	271

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 05 23 ESCA.xlsx]Bedarf Pflegeheime

Bedarf Stadt Zug für Betreute Wohnformen

Die Inanspruchnahme von betreuten Wohnformen im Kanton Zug durch die Bevölkerung 65+ im Verhältnis zur Bevölkerung 65+ beträgt im Referenzjahr 4 %. Diese hohe Inanspruchnahmerate ist darauf zurückzuführen, dass die Betreuten Wohnformen im Kanton Zug mehrheitlich Alterswohnungen ohne oder mit wenigen Serviceleistungen umfassen. Eine Differenzierung der Inanspruchnahmerate nach Alterswohnungen und Betreutem Wohnen liegt uns nicht vor. Folgender Bedarf wurde für die Stadt Zug prognostiziert:

Tabelle 23: Bedarf Alterswohnungen mit oder ohne Serviceleistungen und Betreutes Wohnen 2019 bis 2040

Stadt Zug		**Anzahl Bewohner/innen in betreuten Wohnformen**					
Versorgungspolitisches Szenario	**Altersklasse**	**2019**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
		Referenzjahr	**Prognose**				
Referenzszenario	**80+**	128	158	181	204	226	263
	65+	221	253	283	317	346	381
Alternative Versorgung (0–2)	**80+**	128	185	212	239	266	310
	65+	221	283	318	357	391	432
Alternative Versorgung (0–3)	**80+**	128	199	229	260	290	336
	65+	221	299	338	379	416	460

Quelle: Obsan Bedarfsprognose Betreute Wohnformen Stadt Zug

Bis ins Jahr 2040 wird ein Mehrbedarf für Alterswohnungen mit und ohne Serviceleistungen sowie von Betreuten Wohnformen von 166 Plätzen (Bestand 2025: 250 Plätze, vgl. Kap.

4.7.3.) prognostiziert. Das SUS geht davon aus, dass ein Mix dieser verschiedenen Wohnangebote benötigt wird, um durchlässige und bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen bereitzustellen. Hierbei soll die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, der mit Ergänzungsleistungen finanzierbar ist, gewährleistet werden.

Tabelle 24: Stand Alterswohnungen und Betreutes Wohnen sowie Mehrbedarf bis 2045

Stadt Zug		Anzahl Alterswohnungen Stadt Zug					
		2019	2025	2030	2035	2040	2045
			250	250	250	250	250

Stadt Zug		Mehrbedarf Alterswohnungen					
		2019	2025	2030	2035	2040	2045
Referenzszenario	80+						13
	65+		3	33	67	96	131
Alternative Versorgung (0–2)	80+					16	60
	65+		33	68	107	141	182
Alternative Versorgung (0–3)	80+				10	40	86
	65+		49	88	129	166	210

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 06 24 ESCA RW.xlsx]Bedarf BeWo

6.2 Alternative Szenarien zur Bedarfsschätzung Obsan

Generelles

In der Projektgruppe wurden basierend auf den Berechnungen des Obsan möglichst realitätsnahe Annahmen für die künftige Entwicklung getroffen und diese Prognosen dahingehend modifiziert. Zu beachten ist, dass die Genauigkeit von Prognosen und Annahmen mit der Dauer des Planungshorizonts sowie dem «Herunterrechnen» auf kleinere Versorgungseinheiten abnimmt. **Die errechneten Zahlen sind daher als Richtgrösse zu verstehen**.

Bedarf Stadt Zug Pflegeplätze

Die Projekt- und Steuergruppe hat sich dafür ausgesprochen, für die Bedarfsprognose anstelle des Szenarios «Alternative Versorgung (0-2) mit einem Sockel von 60 %» ein versorgungspolitisches Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit einem Sockel von 40 %» heranzuziehen, d.h. dass künftig lediglich 40 % statt vormals 60 % der Bewohner:innen mit tiefen Pflegestufen in APH betreut werden[4].

Da es auch künftig noch Bewohner:innen zwischen 65-79 Jahren in den APH in der Grundversorgung geben wird, wird dieser Bedarf anteilig berücksichtigt. Die Detailberechnungen sind im Anhang 12.5 aufgeführt.

[4] Gründe: Bei den 60 % handelt es sich um eine vergangenheitsorientierte Grössenordnung – der Trend geht in abnehmenden Anteil. Weiter ist damit zu rechnen, dass ambulante Unterstützung zunehmend wirksam wird (auch im Bereich Betreuung); dazu dürfte die neue gesetzliche Regelung im Bereich Betreuung für EL-Bezüger:innen beitragen.

In der nachstehenden Tabelle wird die so neu berechnete Bedarfsprognose im Projekt der bisherigen gegenübergestellt. Mit dem versorgungspolitischen Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit einem Sockel von 40 %» beträgt der geschätzte zusätzliche Bettenbedarf bis 2040 rund 140 Betten und bis 2045 rund 210 Betten.

Tabelle 25: Gegenüberstellung bisheriges und neues Szenario – Bedarfsprognose und Mehrbedarf

Stadt Zug		Anzahl der Bewohner/innen					
Versorgungspolitisches Szenario	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
		Referenzjahr	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Alternative Versorgung (0–2) (Sockel 60 %)	80+	280	302	366	433	498	575
Alternative Versorgung (0–3) (Sockel 40 %)	80+ zzgl. Anteil 65-79	293	278	335	398	458	529
Stadt Zug		Mehr- / Minderbedarf Pflegeplätze					
	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
Alternative Versorgung (0–2) (Sockel 60 %)	80+			37	112	177	254
Alternative Versorgung (0–3) (Sockel 40 %)	80+ zzgl. Anteil 65-79			6	77	137	208
Minderbedarf Alternative Versorgung (0-3) mit Sockel 40 % im Vergleich zur Versorgung (0-2) mit Sockel 60 %				- 31	- 35	- 40	- 46

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 06 24 ESCA RW.xlsx]Bedarf alternativ_Detail

Bedarf Stadt Zug Betreute Wohnformen

Durch das Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit dem Sockel 40 %» für die Bedarfsprognose Pflegeheimplätze ergibt sich rein rechnerisch der nachstehende Substitutionsfluss in die Betreuten Wohnformen.

Tabelle 26: Bedarfsverlagerung vom APH in Betreute Wohnformen

Substitution durch BeWo	70%						
Stadt Zug		Substitutionsfluss aus APH					
	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
Verschiebung ins BeWo	80+ zzgl. Anteil 65-79		37	45	52	59	67

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 05 23 ESCA.xlsx]Bedarf alternativ_Detail

Für die Bedarfsschätzung Betreutes Wohnen wird als Basis die Bevölkerungsprognose der Altersgruppe 65+ im entsprechenden Jahr verwendet und ein Prozentsatz davon in Anlehnung Obsan Bericht 03/2022 (Pellegrini et al., 2022) angewendet. Das Obsan fasst den Begriff «Betreute Wohnformen» weiter und versteht darunter auch Alterswohnungen sowie Wohnen mit Service. Wir rechnen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung 65+ der Stadt Zug und den angenommenen Inanspruchnahmeraten für Betreutes Wohnen Kat. B (ohne Alterswohnungen) mit einem Bedarf von rund 170 Wohnungen für Betreutes Wohnen, Kat. B im Jahr 2040 und rund 210 bis 2045.

Tabelle 27: Inanspruchnahmeraten 65+ für Betreutes Wohnen (Kat. B) und Personen im Betreuten Wohnen

Kategorie	Anteil* Bevö 65+	2019	2025 Prognose	2030 Prognose	2035 Prognose	2040 Prognose	2045 Prognose
Szenario 65+ in BeWo in % Bevölkerung 65+		1.00%	1.20%	1.40%	1.60%	1.80%	2.00%
Stadt Zug	100%	56	77	105	138	172	210
Total Anzahl Personen 65+ im BeWo		**56**	**77**	**105**	**138**	**172**	**210**

* Für die Bedarfsberechnung einbezogener Anteil der Bevölkerung 65+

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 06 24 ESCA RW.xlsx]Extrapol_BeWo

Um den Mehrbedarf an Betreuten Wohnungen abschätzen zu können, ist ausgehend von den 225 bestehenden Alterswohnungen in der Stadt Zug zu evaluieren, wie viele dieser Wohnungen alternativ für Betreutes Wohnen Kat. B innert nützlicher Frist umgenutzt werden könnten.

6.3 Fazit Bedarf

- Je nach gewähltem versorgungspolitischem Szenario unterscheidet sich der prognostizierte Bedarf erheblich.
- Basierend auf den Annahmen der alternativen Bedarfsberechnung (vgl. Kap. 6.2) wird der zusätzliche Bedarf an Pflegebetten bis 2040 auf 140 und bis 2045 auf 210 Betten geschätzt. Im Bereich des Betreuten Wohnens Kat. B besteht bis 2040 ein Bedarf von etwa 170 Wohnungen und bis 2045 ein Bedarf von rund 210 Wohnungen.
- Die im nachstehenden Kap. 7.3 aufgeführten strategischen Ziele und Massnahmen sind Voraussetzung dafür, dass die geänderten Parameter im versorgungspolitischen Szenario nicht nur ein Rechenmodell bleiben, sondern in der Praxis umgesetzt werden.

7 Künftiges Konzept Wohnen im Alter

7.1 Vision

Die Altersstrategie der Stadt Zug stellt die Lebensqualität und Würde der älteren Bevölkerung sowie die Möglichkeit individueller Lebensgestaltung ins Zentrum.

Die Projektgruppe präzisiert diese Vision wie folgt:

«Ältere Menschen in der Stadt Zug gestalten ihr Leben bis zuletzt selbstbestimmt und in Würde – möglichst im eigenen Zuhause. Sie erhalten die nötige Unterstützung, um auch bei Einschränkungen in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Pflege, Betreuung und soziale Teilhabe sind koordiniert. Bei Bedarf stehen alternative bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnformen mit vertrautem Personal und intelligenter Technik zur Verfügung. Der Eintritt ins Pflegeheim erfolgt nur bei Notwendigkeit. Das Pflegeheim ist im Sinne einer Öffnung Teil des Quartiers und ein offener Ort der Begegnung.»

7.2 Zielgruppen und Wohnformen

Bei der Schaffung von Wohn- und Pflegeangeboten ist es entscheidend, klar zu definieren, für welche Zielgruppe welches Angebot vorgesehen ist. Die Bereitstellung geeigneter Wohnformen stellt lediglich die «Hardware» dar – zentral ist, dass die Nutzung durch die entsprechende Zielgruppe sichergestellt ist.

In der nachstehenden Übersicht ist der Vorschlag für ein «Regelwerk» bezüglich Klassifizierung der Zielgruppen zu den entsprechenden Wohnformen beschrieben. Allfällige Ausnahmen sind bewohnerspezifisch möglich:

Tabelle 28: Wohnformen und Zielgruppen

Wohnform	Beschreibung Zielgruppe

APH (Langzeitplatz)	Künftige Leitlinien
	- KLV 4-12 im Heim
	- «Triage» bei (anstehendem) Heimeintritt
	  ○ Potenzial und Wille zu BeWo
	  ○ Potenzial zur Erholung und Heimkehr
	  ▪ «Reha» stationär oder BeWo
	  ○ ansonsten Barrieren für 0-3 möglichst hoch anzusetzen; Annahme: Sockel von rund 40 % nach wie vor im APH
	- Langfristiger Heimaufenthalt erst ab Stufe 4 (rel. geringe Erholungswahrscheinlichkeit) und/oder bereits höherer Betreuungsbedürftigkeit

APH (Kurzzeit)	Künftige Leitlinien - Slow-Stream-Übergangspflege (SÜP) für Personen, die vorher in der AÜP waren; max. sechs Wochen - Temporäre Entlastungsbetten (max. 30 Tage pro Jahr) für Klient:innen, die zuhause gepflegt und / oder betreut werden

BeWo Kat. B, (und evtl. Kat. A)	Künftige Leitlinien
	- Grundsätzlich soll das Betreute Wohnen für Personen mit verstärkter Fragilisierung (3. Alternsphase) oder im Übergang von der 2. in 3. Alternsphase genutzt werden:
	  ○ Kernzielgruppe 65+ KLV 1-3 und / oder bereits höherer Betreuungsbedürftigkeit, z.B.
	  ▪ als gesuchte Wohnform
	  ▪ als Alternative zum Heimeintritt
	  ▪ BeWo als Reha-Aufenthalt (auch mit Möglichkeit zum Bleiben)
	  ▪ Probewohnen
	  ○ Nebenzielgruppe <65 mit geringer Pflegebedürftigkeit
	  ○ Nebenzielgruppe mit höherer Pflegebedürftigkeit (jedoch zeitlich befristet)
	  ○ Nebenzielgruppe mit Verhaltensauffälligkeiten (sofern tragbar im BeWo)
	  ○ Nebenzielgruppe Partner im Betreuten Wohnen, die für sich alleine betrachtet nicht zur Zielgruppe BeWo gehören.
	  ▪ Spezialfälle:
	  ▪ Allenfalls im Betreuten Wohnen bis zum Tode, wenn sich der Zustand rapide verschlechtert und der Verbleib im Betreuten Wohnen betrieblich machbar und aus Sicht Bewohnende sinnvoll ist.

Wohnform	Beschreibung Zielgruppe
	▪ Partner im BeWo, die nach dem Tod des Partners allenfalls im BeWo verbleiben möchten, können das, ziehen aber dann in der Regel in eine kleinere Wohnung innerhalb des BeWo um ○ Nicht-Zielgruppe: Gesundes Rentenalter (2. Alternsphase) Für den Wechsel vom Betreuten Wohnen in die stationäre Pflege dienen die drei wesentlichen Kriterien: - Wille zum selbständigen Wohnen nicht mehr vorhanden (stark gesunkene Selbstsorge-Fähigkeit) - Wenn Urteilsfähigkeit Bewohner:in eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden ist oder zu starke demenzielle Anzeichen für selbständiges Wohnen vorhanden sind - Zunehmende Komplexität der körperlichen Gebrechen (bspw. nichtkompensierte Inkontinenz), die vermehrt dauerhaft Nähe / Aufsicht durch Pflegende verlangt
«Wohnen mit Service» (BeWo Kat. C, D)	Künftige Leitlinien - Das Angebot ist für Personen 65+ in der 2. Alternsphase bzw. schon etwas gebrechliche Personen im Übergang von der 2. in die 3. Alternsphase, die «vorsorgen» wollen, die aber noch nicht auf die 24-Stunden-Sicherheit angewiesen sind - Nicht Zielgruppe: 1. Alternsphase Die Stadt Zug geht davon aus, dass dieses Angebot verstärkt durch reines Alterswohnen oder durch pflegeheimnahes Wohnen Kat. B und A ersetzt wird.
Alterswohnungen	Künftige Leitlinien - Das Angebot ist für Personen 65+ der 2. Alternsphase, d.h. gesundes Rentenalter, die sich beispielsweise verkleinern wollen oder deren jetzige Wohnung nicht barrierefrei ist - Bei allfälligem Unterstützungsbedarf kann ein Angebot analog BeWo Kat. C, D gut in der Alterswohnung integriert werden, der / die Bewohner:in bzw. die Angehörigen würden dieses aber selbst organisieren oder aber die Alterswohnungen sind an einen Leistungserbringer für intermediäre, stationäre oder ambulante Leistungen «angeschlossen», die die Erbringung der Leistungen organisieren und koordinieren. - Die 24-Stunden-Sicherheit kann aktuell in einer herkömmlichen Alterswohnung nicht oder nur schwer angeboten werden. Durch technologische Hilfs- und Überwachungsmittel sollten sich aber hier die Angebote entsprechend entwickeln. Die Stadt Zug sieht sich für die Schaffung dieses Angebots ebenfalls in der Verantwortung. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat aus dem Einnahmenüberschuss 2024 einen Fonds für altersgerechte, preisgünstige Wohnungen in der Höhe von CHF 20 Mio. geäufnet.
Zu Hause	Künftige Leitlinien - KLV 0 – 3 und/oder sehr geringer Betreuungsbedarf, soll noch nicht institutionalisiert werden - Organisation Leistungen wird selbst erbracht oder unterstützt durch Angehörige / Beratungsstellen

Ergänzende Faktoren

- Die *Bezahlbarkeit* von Wohnraum ist gerade bei älteren Menschen ein sehr wichtiger Faktor und hat deshalb auch einen Einfluss darauf, ob sie bereit sind, mittlerweile zu gross gewordenen Wohnraum zu verlassen (und damit freizugeben). Die Erfahrung zeigt, dass

– insbesondere bei Neubauten – für entsprechende Bauprojekte sehr konsequent mit der Zielkostenmethode gearbeitet werden muss. Als Hebel bieten sich für die Stadt z.B. Baurechtsverträge oder Leistungsvereinbarungen.

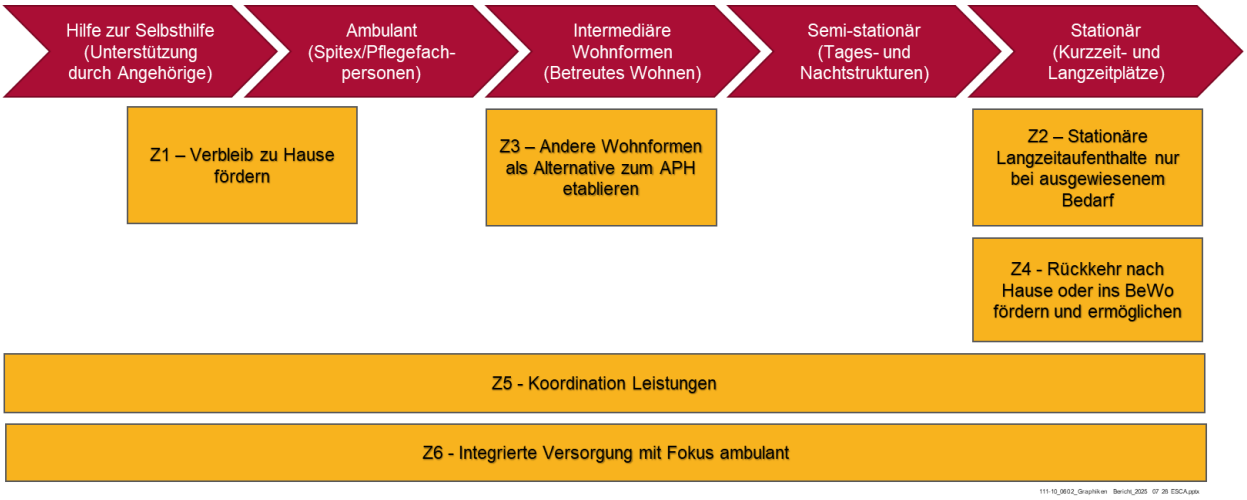
- *Steuerung / Triage* von Eintritten in Pflegeheime und Betreutes Wohnen: Ohne Steuerung ist das oben dargestellte Zielgruppenkonzept nicht umsetzbar. Gleichzeitig ist zentrale Steuerung bei selbständigen Leistungserbringern aus verständlichen Gründen unbeliebt. Die Stadt Zug hat deshalb bisher entsprechende Ideen (noch) nicht umsetzen können. Es empfiehlt sich daher, ein solches Konzept in einem Teilprojekt gemeinsam mit Leistungserbringern zu entwickeln. Dabei sind die Gründe für den Widerstand herauszuschälen und Lösungen zuzuführen.

7.3 Strategische Ziele und mögliche Massnahmen

Die nachstehenden strategischen Ziele bauen auf der Altersstrategie der Stadt Zug auf. Im Vordergrund stehen im Rahmen dieses Projekts Ziele, die in Bezug auf die zielgruppenspezifische Nutzung von APH und Betreutes Wohnen den grösstmöglichen «Impact» haben.

Die strategischen Ziele werden im Überblick in der nachstehenden Graphik im Bezug zur Versorgungskette dargestellt:

Abbildung 11: Versorgungskette mit strategischen Zielen



In der nachstehenden Tabelle werden mögliche Massnahmen zu den strategischen Zielen dargestellt sowie die Schnittstelle zu den jeweiligen Strategischen Stossrichtungen in der Altersstrategie der Stadt Zug:

Tabelle 29: Strategische Ziele mit Massnahmen und Verbindung zur Altersstrategie

Strategisches Ziel	Mögliche Massnahmen	Schnittstelle zu Stossrichtung Altersstrategie
Z1- Verbleib «zu Hause» fördern	Z1M1: Soziale Teilhabe sicherstellen durch verstärkte Altersarbeit vor Ort, um Erreichbarkeit von vulnerablen Personen zu verbessern	H1S1: Niederschwellige Begegnungsangebote H1S2: Stärkung soziales Umfeld
	Z1M2: Prüfung und Förderung von Wohnungsanpassungen z.B. barrierefreie Umbauten, technische Assistenzsysteme)	H2S2: Einstehen für Barrierefreiheit und Niederschwelligkeit
	Z1M3: Umfeld von Betroffenen (z.B. pflegende Angehörige) durch Beratung und Entlastung stärken, um Überforderung zu vermeiden	H3S2: Unterstützung und Entlastung von pflegenden und betreuenden Angehörigen
Z2 - Stationäre Langzeitaufenthalte nur bei ausgewiesenem Bedarf	Z2M1: Abklärung und «Triage» bei / vor Aufnahme in APH mit dem Ziel, das für die betroffene Person und ihr Umfeld am besten passende, massgeschneiderte Angebotspaket zu empfehlen (es geht nicht darum, jemandem die stationäre Aufnahme zu verhindern)	
	Z2M2: Schulung Zuweiser und andere involvierte Organisationen bzgl. «Triage»	
	Z2M3: Aufbau Monitoring für Inanspruchnahme Heimplatz bei tiefen Pflegestufen	
	Z2M4: Bedarfsgerechte Anpassung des stationären Angebots	H2S1: Bedarfsplanung Wohnen im Alter H2S3: Bildung interdepartementales Netzwerk "Strategie Wohnen in Zug" H3S1: Unterstützung von Leistungserbringern, Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen H3S4: Unterstützung der Pflege- und Betreuungsfinanzierung wie auch Pflegeheimplanung und Bedarfsklärung
Z3 - Andere Wohnformen als Alternative zum APH etablieren	Z3M1: Alle Wohnformen als Teil eines Systems konzipieren und in der Beratung nutzen mit entsprechender «Triage»	H2S1: Bedarfsplanung Wohnen im Alter H2S3: Bildung interdepartementales Netzwerk «Strategie Wohnen in Zug»
	Z3M2: Nutzung auch für finanzschwache Personen sicherstellen	
	Z3M3: Zielgruppenspezifische Inanspruchnahme von Wohnformen sicherstellen	

Strategisches Ziel	Mögliche Massnahmen	Schnittstelle zu Stossrichtung Altersstrategie
	Z3M4: Umnutzung bestehender Alterswohnungen zu betreutem Wohnen in verschiedenen Kategorien, um eine möglichst breite Palette an Wohnoptionen zu bieten (Stichwort Durchlässigkeit Wohnformen)	
	Z3M5: Durchlässigere Wohnformen stationär – intermediär – ambulant Förderung modularer und flexibler Betriebskonzepte, die sich an veränderten Pflege- und Betreuungsbedarf anpassen lassen (z.B. flexible Nutzung der Infrastruktur statt starrer Betriebskonzepte)	
Z4 - Rückkehr nach Hause bzw. BeWo fördern aus dem APH (insbesondere nach Spitalaufenthalt)	Z4M1: Aufrechterhaltung Stationäre Akut- und Übergangspflege (AÜP) und Slow-Stream-Übergangspflege (SÜP)	
	Z4M2: Finanzierung «Reha-light»-Programme im APH	
Z5 - Koordination Leistungen	Z5M1: Erweiterung der Koordination und Beratung im Bereich Wohnen im Alter, um Heimeintritte zu regulieren mit Sensibilisierung und Beratung	H1S4: Information und Beratung im Sinne des Empowerments
	Z5M2: Vernetztes Zusammenarbeiten zwischen den Organisation fördern (wichtig: Modus für Abgeltung unbezahlte Koordination)	
Z6 – Integrierte Versorgung mit Fokus ambulant (ist Ausbau Z5)	Z6M1: Finanzierung und Denkhaltung integrierte Versorgung aufbauen	
	Z6M2: Vernetzte Zusammenarbeit mit allen Leistungserbringern	
	Z6M3: Zusammenarbeit mit APH bezüglich Beratung bei Eintrittswunsch bzw. -bedarf	
	Z6M4: Enge Zusammenarbeit mit Spitex und privater ambulanten Pflege und Betreuung	
	Z6M5: Enge Zusammenarbeit mit Sozialarbeiterin Spital und / oder Umkehr der Steuerung	

7.4 Einbezug stationäre Leistungserbringer

7.4.1 Grundsätzliches

Gemeinsam mit den stationären Leistungserbringern AZZ und SZ Mülimatt wurde eine Analyse der Bewohner:innen mit einem Pflegeaufwand von maximal 80 Minuten (KLV 0-4) durchgeführt. Dabei wurde von der jeweiligen Pflegeleitung des Standorts eingeschätzt, welche

hauptsächlichen Gründe zum Heimeintritt geführt haben und ob die Bewohner:innen allenfalls auch im Betreuten Wohnen betreut und gepflegt werden könnten.

Mit der Analyse sollte gemeinsam mit den stationären Leistungserbringern einerseits das Bewusstsein für alternative Wohnformen für die aktuellen Bewohner:innen in den APH geschaffen werden und andererseits die Massnahmen diskutiert werden, die aus Sicht der Leistungserbringer notwendig sind, um Langzeiteintritte mit tiefen Pflegestufen ins APH zu vermeiden oder zumindest hinauszuzögern.

Im Kap. 6.2 wurde für die alternative Bedarfsschätzung angenommen, dass 60 % der Bewohner:innen mit einem Pflegeaufwand bis 60 Minuten (KLV 0-3) alternativ versorgt werden können. Aufgrund der nachstehenden Analyse wird diese Annahme mit einem entsprechenden Ausbau und Konzeption des Betreuten Wohnens als realistisch eingestuft.

7.4.2 Analyse und alternative Versorgung Bewohner:innen mit tiefen Pflegestufen

Alterszentren Zug

Im AZZ sind die beiden wichtigsten Eintrittsgründe die Einsamkeit aufgrund eines fehlenden sozialen Umfelds sowie eine demenzielle Entwicklung; beide Gründe oft gepaart mit Fragilität der älteren Person und dem Druck von Angehörigen bezüglich des Heimeintritts (Stichwort: «Sicherheit»).

Von den Pflegeleitungen der AZZ wurde geschätzt, dass etwas mehr als 50 % der Bewohner:innen mit einem Pflegeaufwand von bis zu 80 Minuten pro Tag (KLV 0-4) alternativ im Betreuten Wohnen gepflegt werden können. Betrachtet man die Bewohner:innen mit einem Pflegeaufwand bis zu 60 Minuten pro Tag (KLV 0-3), so könnten 60 % alternativ im BeWo wohnen.

Die Gesamtauswertung der AZZ ist nachstehend ersichtlich, die Detailauswertungen pro Standort der AZZ im Anhang 12.6.

Tabelle 30: AZZ gesamt (Stand KLV 0-4 per 31.12.2025)

AZZ alle Standorte	Anzahl Bew.										
Einschätzung Hauptgrund	KLV 0	KLV 1	KLV 2	KLV 3	KLV 4	Total	Haupt-grund in %	möglicher-weise substituier-bar durch BeWo	Bemerkungen	Einschätzung Reduktions-potenzial für Langzeitbereich	Mögliche Massnahmen
Dementielle Entwicklung	0	0	2	5	6	13	27.1%	3	z.T. in Kombination mit Druck Angehörige für Heimeintritt und/oder Fragilität	++	Entlastungsangebote für Angehörige
bei Heimeintritt Pflegebedürfigkeit höher, hat sich wieder erholt	0	0	6	1	0	7	14.6%	4	sehr oft im Kombination mit Fragilität	++	Betreutes Wohnen; Rückkehr nach Hause fördern
Einsamkeit kein soziales Umfeld mehr	0	1	6	7	3	17	35.4%	13	sehr oft im Kombination mit Fragilität und Angehörigen, die zum Heimeintritt drängen	++	Thema in Beratung und Kommunikation stärken; Kooperation mit Sozialdiensten
Fragilität	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	wird nur aufgeführt, wenn als einziger Grund angegeben	0	Betreutes Wohnen
Pflegebedürftiger Ehepartner	1	1	0	2	1	5	10.4%	4	sehr oft im Kombination mit Fragilität	+	Betreutes Wohnen oder teilweise ambulante Betreuung
hindernisreiche Wohnung	0	0	0	1	1	2	4.2%	-		0	Betreutes Wohnen
Keine Angabe	0	0	1	1	2	4	8.3%	2		0	
Total	**1**	**2**	**15**	**17**	**13**	**48**	**100.0%**				
Davon möglicherweise substituierbar durch Betreutes Wohnen (fachliche Einschätzung)	1	2	9	9	5	**26**	54%				
Substitutionsanteil nur KLV 0-3	1	2	9	9		**21**	60%				

[111-10_0607_AZZ_Bew-Auswertung per 31.12.2025_2026 03 31 ESCA.xlsx]AZZ alle_Hauptgründe

Seniorenzentrum Mülimatt

In der Einschätzung des Seniorenzentrum Mülimatt wird als Hauptgrund gesehen, dass die Pflegebedürftigkeit beim Heimeintritt höher war und diese während des Aufenthalts im APH wieder gesunken ist. Der zweite Hauptgrund – wie auch bei den AZZ – ist die Einsamkeit aufgrund des fehlenden sozialen Umfelds. Im Mülimatt wird geschätzt, dass rund 40 % der Bewohner:innen KLV 0-4 alternativ im BeWo betreut werden könnten und rund 38 % der Bewohner:innen KLV 0-3.

Tabelle 31: Mülimatt (Stand KLV 0-4 per 31.12.2025)

Seniorenzentrum Mülimatt	Anzahl Bew.										
Einschätzung Hauptgrund	KLV 0	KLV 1	KLV 2	KLV 3	KLV 4	Total	in %	möglicher-weise substituier-bar durch BeWo	Bemerkungen	Einschätzung Reduktions-potenzial für Langzeitbereich	Mögliche Massnahmen
Dementielle Entwicklung	0	0	2	1	0	3	10.0%	1	z.T. in Kombination mit Druck Angehörige für Heimeintritt und/oder Fragilität	+	Entlastungsangebote für Angehörige
bei Heimeintritt Pflegebedürfigkeit höher, hat sich wieder erholt	0	0	8	4	3	15	50.0%	5	sehr oft im Kombination mit Fragilität und kein soziales Umfeld mehr und Druck Angehörige	++	Betreutes Wohnen; Rückkehr nach Hause fördern
Einsamkeit kein soziales Umfeld mehr	0	1	4	4	3	12	40.0%	6	sehr oft im Kombination mit Fragilität und Angehörigen, die zum Heimeintritt drängen	++	Thema in Beratung und Kommunikation stärken; Kooperation mit Sozialdiensten
Fragilität	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	wird nur aufgeführt, wenn als einziger Grund angegeben	0	Betreutes Wohnen
Pflegebedürftiger Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	sehr oft im Kombination mit Fragilität	0	Betreutes Wohnen oder teilweise ambulante Betreuung
hindernisreiche Wohnung	0	0	0	0	0	0	0.0%	-		0	Betreutes Wohnen
Total	**0**	**1**	**14**	**9**	**6**	**30**	**100.0%**				
Davon möglicherweise substituierbar durch Betreutes Wohnen (fachliche Einschätzung)	0	1	5	3	3	**12**	40%				
Substitutionsanteil nur KLV 0-3	0	1	5	3		**9**	38%				

[111-10_0607_Mülimatt_Bew-Auswertung per 31.12.2025_2026 03 04 ESCA.xlsx]Hauptgründe mit KLV-Stufen

7.4.3 «Knackpunkte» und mögliche Massnahmen

In Zusammenarbeit mit den Leistungserbringern wurde überprüft, welche Umstände es im Alltag erschweren, vorzeitige Heimeintritte zu verhindern oder zu verzögern. Die Themen wurden entsprechend geclustert und sind nachstehend ersichtlich:

Zeitdruck bei Übertritt aus dem Spital

- *Knackpunkt*: Der Eintrittsprozess mit vorherigem Spitalaufenthalt hat sich gemäss Einschätzung der APHs in den letzten Jahren verändert; er ist viel schnelllebiger geworden mit zunehmend hohem Zeitdruck und kurzer Vorlaufzeit von Seiten Spital.
- *Mögliche Massnahmen*: Verstärkter Austausch zwischen Spital / APH / Spitex zur Förderung der Zusammenarbeit und Schnittstellenoptimierung.

Fehlende Informationen bei Übertritt aus Spital

- *Knackpunkt*: Das APH bekommt von Seiten Spital bei Bewohneranmeldungen oft zu wenig Informationen oder zu wenig belastbare pflegerische Einschätzungen. Aus dem Spital kommt nur der Arztbericht, die pflegerische Einschätzung erfolgt dann erst im APH.
- *Mögliche Massnahmen*: Ein standardisiertes Eintritts- bzw. Übertrittsformular mit Informationen, die das APH benötigt, wird als hilfreich erachtet kombiniert mit einem Übergabebericht (Angehörigenprofil, Bewohnerprofil) mit pflegerischen / sozialen Einschätzungen.

Wohnungsauflösung bei Übertritt aus Spital

- *Knackpunkt*: Bei einem Eintritt ins APH aus dem Spital wird oft die Wohnung aufgelöst. Wenn dann der Pflegebedarf sinkt, ist es nicht mehr möglich, in die angestammte Wohnung zurückzukehren. Die Hürde, in eine neue Wohnung zu gehen, ist zu hoch. Zudem besteht oft die Priorität von Seiten Bewohner:in und / oder Angehörige, dass man «einen Platz im APH auf sicher hat», da oft auch schon kognitive / demenzielle Einschränkungen bestehen.
- *Mögliche Massnahmen*: Es braucht Kurzzeitaufenthalte, die über die Akut- und Übergangspflege hinausgehen, mit dem Ziel, Bewohner:innen mit Potential für eine Rückkehr in das BeWo oder in ihre angestammte Wohnung, zu unterstützen. Hilfreich können hier auch spezifische Betten für Kurzzeitgäste sein. Eine entsprechende (Sozial-)Beratung kann während des APH-Aufenthalts durch die Pro Senectute oder durch eine andere Koordinations- / Beratungsstelle erfolgen. Die muss aktiv gefördert werden.

Betreuerischer Bedarf im BeWo

- *Knackpunkt*: Es gibt Bewohner:innen im APH, die aufgrund des Pflegebedarfs nicht stationär gepflegt werden müssten. Oft haben diese Personen noch Kompetenzen, jedoch Mühe, selbständig eine Tagesstruktur aufrechtzuerhalten («man kann kochen, aber die zeitliche Einordnung der Essenszeiten fehlt»). Die Betreuung, die in der Regel im BeWo besteht, ist für diese Bewohner:innen oft nicht ausreichend. Auch Personen, die von zu Hause ins APH eintreten aufgrund von Einsamkeit und fehlendem sozialen Umfeld, bräuchten oft mehr Tagesstruktur.

- *Mögliche Massnahmen*: Für gewisse Bewohner:innen Ausbau der Tagesstruktur und Aufbau / Einbau von stärkeren Betreuungsaspekten im BeWo, dort wo es nötig ist.

Aufnahme ins Wohnen mit Service

- *Knackpunkt*: Die Aufnahmen in das Wohnen mit Service erfolgt teilweise nicht über das angrenzende APH. Das APH hat auch keinen Zugriff auf die entsprechenden Pflegedokumentationen oder andere Akten, die im Falle eines Notfalls hilfreich wären.
- *Mögliche Massnahmen*: Die Eintritte sollen über das APH oder eine unabhängige Stelle triagiert werden aufgrund von gerontologischer Kriterien. Nur so kann die Abstimmung zwischen den Angeboten ideal erfolgen. Zudem würde das APH, wenn es auch Spitin anbietet, die Bewohner:innen im BeWo kennen und könnte so bei Notfällen verstärkt Hilfe und Pflege leisten.

Beratung und Triage

- *Knackpunkt*: Ältere Menschen und auch ihre Angehörigen sind oft zu wenig sensibilisiert bezüglich der ambulanten und intermediären Hilfe- und Pflegeleistungen. Oft erfolgten Heimbesichtigungen ohne das vorher eine entsprechende Beratung und eine Triage bezüglich des Bedarfs stattgefunden hat. Die älteren Personen wollen dann oft schon auf die Warteliste, um später den Platz am gewünschten Ort zu bekommen.
- *Mögliche Massnahmen*: Die Beratung muss frühzeitiger ansetzen; über die Pro Senectute und die Fachstelle Alter. Die entsprechende Beratung soll für Personen gemacht werden, die noch zuhause wohnen aber auch schon im BeWo. Als Triage stationär / ambulant / Bewo wird eine unabhängige Stelle als besser eingeschätzt, da dort das Know-how entsprechend gebündelt werden kann. Im Falle eines stationären Eintritts soll aber keine Zuweisung zu einem APH durch die Triagestelle gemacht werden; Bewohnerwünsche bezüglich der Örtlichkeit des APH sowie die Einbindung des entsprechenden stationären Leistungserbringers bleiben weiterhin Standard.

7.5 Grobbetriebskonzepte der Wohnformen

7.5.1 Grundsätzliches

Wirtschaftlichkeit

Die Arbeits- und Ablaufeffizienz für Mitarbeitende ist in Bezug auf die Arbeitsbelastung und die Wirtschaftlichkeit von grosser Bedeutung. Dazu gehören kurze Wege («Pantoffeldistanz»[5] im Betreuten Wohnen; ideale Stationsanordnung im stationären Bereich), leichter Zugang zu Arbeitsorten und Arbeitsgeräten, übersichtliche und leicht zu überwachende Raum-Anordnungen, die auch Sichtwege und Kommunikation erleichtern, hervorragende Bedingungen zur Verrichtung von Pflegetätigkeiten. Gebäude müssen gleichsam eine hohe Gebäudeeffizienz (gute Ausnutzung der verfügbaren Fläche) und eine sehr hohe Aufenthaltsqualität ausweisen.

---

[5] das heisst eine Distanz draussen, die man auch im Winter bereit ist, in Hausschuhen zu durchlaufen; erfahrungsgemäss ist dies eine Distanz von 30 m bis max. 50 m.

Design to Cost

Aufgrund der regulatorischen Vorgaben und der tariflichen Bestimmungen sind die Tragbarkeit und damit die Zielkosten streng im Auge zu behalten. Die Vorgaben hinsichtlich maximaler Tragbarkeit sind verbindlich, es ist das Konzept «Design to cost» zu beachten (Baukostenziele, z.B. pro Einheit bzw. Wohnungstyp). Bei der Abwägung von Kosten und Nutzen ist im Zweifel die Anspruchshaltung zu reduzieren, wobei die Wohn- und Aufenthaltsqualität höher zu gewichten ist als architektonische / städtebauliche Ansprüche.

7.5.2 Pflegeheime

Einordnung in die Strategie Ausbau Pflege- und Wohninfrastruktur

Für Pflegeheime ist das strategische Ziel «Z2 - Stationäre Langzeitaufenthalte nur bei ausgewiesenem Bedarf» und die dazugehörigen Massnahmen relevant.

Zielgruppen und Kundenanmeldung / -aufnahme

Die Zielgruppe für stationäre Langzeitaufenthalte ist in der Tabelle 28, Seite 50 beschrieben.

Zentral ist, dass die Anmeldung und der Eintritt via städtische Beratungsstelle oder via Aufnahmestelle des Pflegeheims erfolgt und vorgängig eine entsprechende Triage und Abklärung erfolgt, ob alternative Angebote passend wären.

Ein entsprechendes Monitoring der Aufnahme von Bewohner:innen mit tiefen Pflegestufen ist zu etablieren.

Kernprozess Pflege

Der Stationsgrösse und Anordnung der Station auf der Horizontalen ist entsprechende Beachtung zu schenken, damit die Abläufe effizient und ressourcenschonend gestaltet werden können.

Durch die Aufnahme von Bewohner:innen mit höherer Pflegebedürftigkeit ändert sich der notwendige Skill-Grade-Mix, die Belastung für die Pflegenden und auch die Kultur im Pflegeheim («vom Alterszentrum mit teilweise fitten Bewohner:innen zum Pflegeheim»). Diesem Wandel ist entsprechend durch die Führungsgremien Rechnung zu tragen.

Kernprozess Hotellerie

Mit dem höheren Pflegeaufwand der Bewohner:innen wird sich auch das Essenskonzept ändern. Bei neu zu erstellenden Pflegeheimen ist zu bedenken, dass nicht mehr alle Bewohner:innen so mobil sind, dass sie selbständig den Speisesaal aufsuchen können und auch wollen. Als Alternative bietet sich ein entsprechender Wohn-/Essraum auf der Station an, der die Funktionen Küche, Essraum und Wohnraum ansprechend vereint.

7.5.3 Betreutes Wohnen Curaviva Kat. B (A)

Einordnung in die Strategie Ausbau Pflege- und Wohninfrastruktur

Das Betreute Wohnen ist die wesentliche Massnahme des strategischen Ziels «Z3 - Andere Wohnformen als Alternative zum APH etablieren», siehe Tabelle 29, Seite 53.

Zielgruppen und Kundenanmeldung / -aufnahme

Die Zielgruppe für das Betreute Wohnen ist in der Tabelle 28, Seite 50 beschrieben.

Zentral ist, dass die Anmeldung und der Eintritt via städtische Beratungsstelle oder via Aufnahmestelle des Pflegeheims erfolgt. Die Aufnahme erfolgt nach Dringlichkeit unter Einbezug gerontologischer Kriterien.

Lage und Standort

Das BeWo befindet sich idealerweise im Zentrum eines Quartiers, mit Einkaufs- und Kontaktmöglichkeiten sowie in der Nähe einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs. Auch Ruhe im Quartier und öffentliche Sicherheit spielen eine Rolle. Falls nicht alle Kriterien erfüllt sind, braucht es flankierende Massnahmen.

Der Standort für das Betreute Wohnen Kat. B / A befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden oder neu zu bauenden Pflegeheim. Die Grenzkosten von zusätzlichen Angeboten – auch bei schwerem Pflegebedarf – können so tief gehalten werden.

Umfang Leistungen

Es soll ein umfassendes Leistungspaket von Pflege, Betreuung und Hotellerie zur Verfügung stehen. Die Übergänge zwischen den Leistungen Pflege, Betreuung und Hotellerie sind oftmals fliessend. Eine hohe Durchlässigkeit und Koordination zwischen den Leistungen erhöht die Gesamtqualität (z.B. frühzeitig Information über Pflegebedarf) der Leistungen und schafft wirtschaftliche Synergien.

Die Betreuung und Pflege erfolgen aus einer Hand durch das benachbarte Pflegeheim, wobei die Leistungen als Inhouse-Spitex verrechnet werden.

Grundsätze Preispolitik und Vertragsgestaltung

- *Grundsätzliches*: Vollkosten deckende Rechnung inkl. Infrastruktur / Investitionen und allen Dienstleistungen.
- *Mietzins*: Die Preisgestaltung geht vom Prinzip der Kostenmiete[6] aus. Diese soll jedoch so gestaltet werden, dass mindestens drei Viertel der Wohnungen und Dienstleistungen sozialverträglich bzw. auch für EL-Bezüger finanzierbar sind. Für Zug gelten die Mietzinsmaxima gemäss Anhang 12.2.

---

[6] Die Miete stellt auf die tatsächlichen Kosten der Vermieterschaft ab.

Vertragsgestaltung

- Kombination Mietvertrag + Dienstleistungsvertrag oder Pensionsvertrag, wobei dieser so gestaltet sein muss, dass die Leistungsanteile EL-tauglich transparent dargestellt sind.
- Die Preisgestaltung der Leistungen ist so zu gestalten, dass sie zur Verrechnung gemäss «Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (Leistungen für Hilfe und Betreuung zu Hause)» kompatibel sind.

7.5.4 Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen Kat. C und D)

Wir gehen davon aus, dass insbesondere durch die Anpassung des ELG (siehe Kap. 5.1) Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen Kat. C und D) mittel- bis langfristig durch Wohnen zu Hause oder durch reine Alterswohnungen substituiert wird.

Aus diesen Gründen wird das Grobbetriebskonzept für diese Wohnform nicht weiter vertieft.

7.5.5 Alterswohnungen

Einordnung in die Strategie Ausbau Pflege- und Wohninfrastruktur

Eine ausreichende Kapazität von Alterswohnungen ist Teil des strategischen Ziels «Z1- Verbleib «zu Hause» fördern». Ebenso kann es Teil des Ziels «Z3 - Andere Wohnformen als Alternative zum APH etablieren» sein; beide Ziele siehe Tabelle 29, Seite 53.

Zielgruppen

Die Zielgruppe für Alterswohnungen ist in der Tabelle 28, Seite 50 beschrieben.

Schaffung Angebot

Der Bedarf an weiteren Alterswohnungen in der Stadt Zug soll zwar weitgehend durch Dritte gedeckt werden. Es ist aus Sicht der Stadt Zug aber zentral, dass es auch Alterswohnungen gibt, die auch für die älteren Personen vorgehalten werden, für die es sonst schwierig ist, eine Wohnung am «freien» Wohnungsmarkt zu bekommen.

Wohnungsgrössen

Als Wohnungsgrössen werden auch für Alterswohnungen 2-Zi.-Wohnungen oder 2.5-Zi.-Wohnung empfohlen, da ältere Leute tendenziell auch eher spät in Alterswohnungen ziehen. Zudem ist auch hier die Bezahlbarkeit des Wohnraums relevant, weshalb für die Mehrheit der Wohnungen auf die Preisgünstigkeit und EL-Tauglichkeit geachtet werden soll.

7.6 Fazit künftiges Konzept

- *Vision*: Einwohner:innen der Stadt Zug sollen ihr Leben so lange wie möglich selbstbestimmt im eigenen Zuhause führen können. Dafür sollen Pflege, Betreuung und soziale Teilhabe koordiniert angeboten und durch alternative, bezahlbare sowie bedarfsgerechte Wohnformen ergänzt werden.
- *Zielgruppen und Wohnformen*
    - Die **Definition klarer Zielgruppen** ist für die Ausgestaltung der Wohn- und Pflegeangebote von zentraler Bedeutung. Pflegeheime sind primär für Personen ab Pflegestufe 4 und / oder höherer Betreuungsbedürftigkeit vorgesehen. Kurzzeitaufenthalte dienen der Übergangs- und Entlastungspflege. Betreutes Wohnen richtet sich vor allem an Personen 65+ mit beginnender Gebrechlichkeit oder geringem Pflegebedarf. Alterswohnungen sind für gesunde Senior:innen gedacht, die barrierefrei wohnen möchten. Personen mit sehr geringem Unterstützungsbedarf sollen möglichst lange zu Hause verbleiben können.
    - Ohne **Steuerung** ist das oben dargestellte Zielgruppenkonzept nicht umsetzbar. Gleichzeitig ist zentrale Steuerung bei selbständigen Leistungserbringern aus verständlichen Gründen unbeliebt. Die Stadt Zug hat deshalb bisher entsprechende Ideen (noch) nicht umsetzen können. Es empfiehlt sich daher, ein solches Konzept in einem Teilprojekt gemeinsam mit Leistungserbringern zu entwickeln. Dabei sind die Gründe für den Widerstand herauszuschälen und Lösungen zuzuführen.
    - Weiters ist die **Bezahlbarkeit** der Angebote sicherzustellen. Die Erfahrung zeigt, dass – insbesondere bei Neubauten – für entsprechende Bauprojekte sehr konsequent mit der Zielkostenmethode gearbeitet werden muss. Als Hebel bieten sich für die Stadt z.B. Baurechtsverträge oder Leistungsvereinbarungen.
- *Strategische Ziele*: Die strategischen Ziele bauen auf dieser Zielgruppendefinition auf. Stationäre Aufenthalte sollen auf Fälle mit ausgewiesenem Bedarf beschränkt und mittels systematischer Triage gesteuert werden. Betreutes Wohnen soll als Alternative zum Pflegeheim etabliert und auch für finanzschwächere Personen zugänglich gemacht werden. Zudem wird die Rückkehr nach Hause oder in ein Betreutes Wohnen nach einem Heim- oder Spitalaufenthalt gefördert. Die Koordination und Beratung im Bereich Wohnen im Alter werden ausgebaut, um Eintritte in stationäre Einrichtungen gezielt zu steuern. Perspektivisch ist der Aufbau einer integrierten Versorgung mit verstärktem Fokus auf ambulante Leistungen vorgesehen.
- *Einbezug stationäre Leistungserbringer*: Die Analyse mit den bestehenden Leistungserbringern zeigt, dass ein relevanter Anteil der heutigen APH-Bewohner:innen mit tiefen Pflegestufen grundsätzlich im Betreuten Wohnen versorgt werden könnte (rund 40–60 %). Hauptgründe für Heimeintritte sind insbesondere Einsamkeit, demenzielle Entwicklungen sowie situativer Druck (z. B. nach Spitalaufenthalten). Damit besteht ein erhebliches Potenzial, durch den Ausbau geeigneter Wohnformen, bessere Beratung und koordinierte Übergänge vorzeitige Heimeintritte zu vermeiden oder hinauszuzögern.
- *Grobbetriebskonzepte Wohnformen*
    - Effiziente Betriebsabläufe und eine hohe Flächen- und Aufenthaltsqualität sind zentral für Wirtschaftlichkeit und Arbeitsbedingungen; gleichzeitig sind die Baukosten konsequent im Sinne von «Design to Cost» zu steuern.

- Pflegeheime sind auf den effektiven Bedarf auszurichten, mit klar geregelter Aufnahme und entsprechend angepassten Betriebs- und Raumkonzepten auf die zunehmende Pflegeintensität.
- Betreutes Wohnen ist ein zentrales Element zur Entlastung der APH und soll standortnah zu diesen organisiert und mit integrierten Pflege-, Betreuungs- und Hotelleristungen aus einer Hand angeboten werden.
- Alterswohnungen sind ein wichtiger Baustein zur Förderung des Verbleibs zu Hause und sollen in ausreichender Zahl, preisgünstig und auch für einkommensschwächere Personen zugänglich bereitgestellt werden

8 Mengengerüst und Volumina Wohnen im Alter

8.1 Stationäre Pflegeplätze

8.1.1 Mengengerüst

Mit dem versorgungspolitischen Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit einem Sockel von 40 %» gemäss Kap. 6.2 beträgt der geschätzte zusätzliche Bettenbedarf bis 2040 rund 140 Betten und bis 2045 rund 210 Betten.

8.1.2 Bauliche Etappierung

Da solche Schätzungen immer ein gewisses Risiko darstellen, sollen in den ersten Etappen rund 2/3 davon, d.h. 140 Pflegeplätze geplant werden und 68 Pflegeplätze in einer späteren Etappe, wenn noch weiter dringlicher Bedarf besteht. Ein Monitoring der entsprechenden demographischen Bedarfsprognose ist im Rahmen der baulichen Planung und Realisierung einzubauen.

In der ersten Variante wird ein neues Pflegeheim mit 140 Plätzen und in einer späteren Etappe evtl. nochmals rund 70 Plätze am gleichen oder an einem anderen Standort realisiert. In der zweiten und dritten Variante verteilen sich die Pflegeplätze auf mehrere Gebäude.

Als minimale Betriebsgrösse zeigt sich in der Schweiz eine Bettenanzahl von rund 70 Betten. So kommen beispielsweise Kosteneffizienz durch Skalenvorteile sowie effizientere Planung von Schichten und Personalressourcen erst ab dieser Betriebsgrösse zum Tragen. Kleinere Einrichtungen müssen daher deutlich höhere Kosten pro Bettenplatz tragen und haben eingeschränktere Personalsysteme.

8.1.3 Erforderliche Geschossflächen und Gebäudevolumina

Erfahrungsgemäss bestehen bei Pflegeheimen zwischen EG / OG einerseits und den Untergeschossen andererseits grosse Unterschiede. Für die vorliegende Fragestellung der Standortsuche reicht es, den Flächenbedarf- und Gebäudevolumina von EG / OG nachzugehen (bei UG reichen sehr oft kleinere Flächen und es besteht mehr Flexibilität).

Für die Kennzahl «Geschossfläche pro Pflegeplatz» (Gebäude ohne UG) werden Erfahrungswerte verwendet.

Tabelle 32: Kennzahlen «m² EG+OG pro Pflegeplatz», differenziert nach Gebäudegrösse.

Gebäudegrösse (Anzahl Pflegeplätze total)	Ø m² pro PflPl EG+OG*
APH > 80 Plätze	75
APH > 60 < 80 Plätze	80
APH < 60 Plätze	85

* gemäss Erfahrungswerten

[111-10_0601_Volumina APH BeWo AW_V0.11_2026 04 17 ESCA RW.xlsx]Erfahrungswerte m2

Beim Bau von Pflegeheimen empfiehlt es sich, mit Zielkosten zu arbeiten («Design-to-cost»). Zielkosten sind die maximal zulässigen Gesamtkosten für die Erstellung eines Gebäudes, um einerseits die gewünschte Wirtschaftlichkeit im Betrieb und andererseits die Tragbarkeit der Taxen für Ergänzungsleistungsbezieher:innen zu gewährleisten.

Ein wesentlicher Faktor für die Gebäudegestaltung ist die Organisation der Pflegestockwerke. Hier ist auf Nutzungsflexibilität und Standardisierung zu achten.

Bewährt haben sich Stockwerke, die sowohl geschützt als auch offen geführt und untereinander Synergien nutzen können (Stockwerke mit 2 Einheiten). Das Zentrum Neustadt ist diesbezüglich beispielhaft, wo die Stockwerke je zwei Einheiten à neun bis zehn Plätze aufweisen. Das wären dann Stockwerke mit 20 Plätzen (je zehn pro Einheit), total rund 1'600 m² Geschossfläche, die auch als «Fussabdruck» fürs Gebäude verwendet werden kann.

Wenn es der Platz auf einem Grundstück erlaubt, sollte auch eine Variante mit 24 Plätzen (je 12 pro Einheit) und damit einem «Fussabdruck» von 1'920 m² geprüft werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt im Überblick die mögliche Verteilung der 140 zu schaffenden Pflegeplätze.

Tabelle 33: Varianten Schaffung 140 Pflegeplätze (erste Phase) mit Geschossflächen und Volumina

Schaffung Plätze bis 2040	Gebäude	Pflegeplätze pro Gebäude	m² pro PflPl EG+OG*	GF Gebäude	Geschoss-höhe	Volumen Gebäude
Variante 1 Total	**1**	**140**	**75 m²**	**10'500 m²**	**3.2 m²**	**33'600 m³**
	1	80	80 m²	6'400 m²	3.2 m²	20'480 m³
	1	60	80 m²	4'800 m²	3.2 m²	15'360 m³
Variante 2 Total	**2**	**140**		**11'200 m²**		**35'840 m³**
	1	60	80 m²	4'800 m²	3.2 m²	15'360 m³
	1	40	85 m²	3'400 m²	3.2 m²	10'880 m³
	1	40	85 m²	3'400 m²	3.2 m²	10'880 m³
Variante 3 Total	**3**	**140**		**11'600 m²**		**37'120 m³**

* Erfahrungswert; abhängig von der Grösse des Pflegeheims

[111-10_0601_Volumina APH BeWo AW_V0.11_2026 04 17 ESCA RW.xlsx]Kennzahlen Bau Betr.Wohnen

Sofern der Bedarf gemäss Prognose auf weiterhin hoch ist, könnten in einem weiteren Schritt nochmals ein Pflegeheim mit 68 Plätzen realisiert werden.

Tabelle 34: Varianten Schaffung 70 Pflegeplätze (letzte Phase) mit Geschossflächen und Volumina

Schaffung Plätze nach 2040	Gebäude	Pflegeplätze pro Gebäude	m² pro PflPl EG+OG*	GF Gebäude	Geschoss-höhe	Volumen Gebäude (m3)
sofern Bedarf vorhanden	1	68	80 m²	5'440 m²	3.2 m²	17'408 m³

* Erfahrungswert; abhängig von der Grösse des Pflegeheims

[111-10_0601_Volumina APH BeWo AW_V0.11_2026 04 17 ESCA RW.xlsx]Gebäudemodelle_APH

8.2 Betreutes Wohnen Kat. B und A

8.2.1 Mengengerüst

Auf Basis der Bevölkerungsentwicklung 65+ in der Stadt Zug sowie der angenommenen Inanspruchnahmeraten für Betreutes Wohnen Kat. B wird bis 2040 ein Bedarf von rund 170 Wohnungen für Betreutes Wohnen, Kat. B erwartet und bis 2045 ein Bedarf von rund 210 Wohnungen.

Da es aktuell nur 25 Wohnungen als Betreutes Wohnen gibt, bräuchte es rund 145 zusätzliche Wohnungen im Betreuten Wohnen bis 2040. Diese könnten entweder neu erstellt werden oder aber, die bestehenden Alterswohnungen, die «heimnah» sind und bislang nur Wohnen mit Service anbieten (siehe Tabelle 14, S. 28) werden in Betreutes Wohnen Kat. B umgewandelt. Wichtig ist, dass diese grösstenteils auch für Ergänzungsleistungsbezieher:innen zahlbar sind.

8.2.2 Bauliche Etappierung

Da Bedarfsprognosen immer ein gewisses Risiko darstellen, sollen in den ersten Etappen bis 2040 rund 145 Wohnungen geplant werden und 40 Wohnungen in einer späteren Etappe, wenn noch weiter dringlicher Bedarf besteht. Allenfalls könnten in der ersten Etappe auch gleich 170 geplant werden, was per 2040 dann mit den schon bestehenden Wohnungen BeWo im Herti einen Stand von 195 Wohnungen ergäbe.

8.2.3 Umnutzung bestehende Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen

Zu klären ist, inwieweit die bestehenden Angebote an Alterswohnungen und Wohnen mit Service zu Betreutem Wohnen Curaviva Kat. B umgenutzt werden können. Idealerweise würde man hier die pflegeheimnahen Wohnungen umnutzen (sind alle bis auf die Wohnungen im Bergli und Waldheim), wobei zu beachten ist, dass je nach Rüstigkeit der bisherigen Mieter:innen die Umwandlung in ein vollständiges Betreutes Wohnen Kat. B über eine längere Dauer gehen kann.

In den städtischen Wohnungen ist die Fluktuation sehr tief. Im Jahr 2025 gab es fünf Umzüge bei 89 Wohnungen. Allenfalls sollte auch das Eintrittsalter bei den Alterswohnungen gesetzt werden, da 65 Jahre als zu tief angesehen wird.

Tabelle 35: Bestehendes Angebot Alterswohnungen, Wohnen mit Service / Betreutes Wohnen Stadt Zug (Stand: Ende 2025)

Liegenschaft	Adresse	Ort	Anzahl Whg	Preisgünstig	Leistungen
Stadt Zug / Bergli	Metallstrasse 10,14,16	Zug	35	ja; alle Whg	Wohlaufkontrolle durch Spitex Kanton Zug
Stadt Zug / Frauensteinmatt	Frauensteinmatt 4	Zug	36	ja; 28 Whg	Wohnen mit Service auf Anfrage im PZ Frauensteinmatt
Stadt Zug / Neustadt	Gotthardstrasse 29	Zug	18	nein	Wohnen mit Service auf Anfrage im PZ Neustadt
Städtische Alterswohnungen Stadt Zug			**89**		
Stiftung Alterszentren Zug / Waldheim	Waldheimstrasse 39 + 41	Zug	48	ja; 10 Whg	Wohnen mit Service
Bürgergemeinde Zug / Mülimatt	Mülimatt 5	Oberwil	33	ja; alle Whg	Wohnen mit Service
Korporation Zug	Hertizentrum Haus 8 + 9	Zug	55	ja; alle Whg	keine Leistungen
Stiftung Alterszentren Zug / Herti	Hertizentrum 7	Zug	25	nein	Betreutes Wohnen
Weitere Alterswohnungen Stadt Zug			**161**		
Total Alterswohnungen und Betreutes Wohnen Stadt Zug			**250**		

[111-10_0601_Alterswohnungen_2025 07 11 ESCA IB.xlsx]Alterswohnen

Per Stand 31.12.2025 wurde das Durchschnittsalter der Mieter:innen der städtischen Wohnungen erhoben. Dieses liegt bei rund 80 Jahren bei den Alleinstehenden. Bei den Paaren ist das Durchschnittsalter bei der zweiten Person zum Teil höher. Gesamt sind aktuell nur vier Personen unter 70 Jahre. Ebenso wurde erhoben, wie viele Personen Pflegeleistungen der Spitex Zug beziehen; dies sind von allen 89 Wohnungen 14 Parteien.

Tabelle 36: Mieterspiegel städtische Alterswohnungen nach Durchschnittsalter (Stand: Januar 2026)

Liegenschaft	Adresse	Anzahl alleinstehend	Anzahl Paare	Durchschnittsalter Person 1	Durchschnittsalter Person 2
Stadt Zug / Bergli	Metallstrasse 10	10	1	81	78
Stadt Zug / Bergli	Metallstrasse 14	11	1	80	87
Stadt Zug / Bergli	Metallstrasse 16	9	2	79	78
Stadt Zug / Frauensteinmatt	Frauensteinmatt 4 + 6	28	16	81	78
Stadt Zug / Neustadt	Gotthardstrasse 29	12	6	84	87

[111-10_0601_Mieter Städt. Alterswohnungen_Alter_Pflegebedarf_2025 12 15 ESCA.xlsx]Tabelle2

Im Rahmen der Standortevaluation erfolgt eine Einschätzung bezüglich der möglichen Umnutzung, wobei folgende Kriterien neben der Barrierefreiheit als relevant eingestuft werden:

- *Gangbreite:* Für die Pflegebetten bzw. kreuzen mit Rollatoren wird eine Gangbreite von 1.20 m vorausgesetzt.
- *Liftgrösse:* Für den Transport von mobilitätseingeschränkten Personen wird ein Lift mit einer Grösse von 1.10 m x 2.10 m vorausgesetzt. Ist kein entsprechender Lift vorhanden, ist die Möglichkeit für einen entsprechen Lifteinbau zu prüfen.
- *Wohnungsgrösse*: Da die Mobilität der Personen im Betreuten Wohnen mehrheitlich eingeschränkt ist, ist davon auszugehen, dass kleinere Wohnungen zielführend sind. Kleinere Wohnungen können kostengünstiger vermietet und betrieben werden als grössere Wohnungen (Ergänzungsleistungstauglichkeit).
- *Nähe zu Pflegeheim*: Durch eine Nähe zu bestehenden Einrichtungen können Synergien aktiviert / gefördert werden.

8.2.4 Erforderliche Geschossflächen und Gebäudevolumina

Aufgrund der Zielgruppe sind 1½- bis 2-Zimmer-Kleinwohnungen und 2½- bis kleine 3-Zimmer-Wohnungen gefragt (keine 3½-Zimmer-Wohnungen oder grösser), die zumindest teilweise EL-tauglich sind.

Um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und auch die Tragbarkeit auch für EL-Bezieher:innen möglichst sicherstellen zu können, gehen wir von den nachstehenden kompakten Wohnungsgrössen aus, wobei für die weiteren Berechnungen durchgängig von ausschliesslich 2-Zimmer-Wohnungen ausgegangen wird.

Tabelle 37: Kennzahlen Wohnungsgrössen in m²

Wohnungsgrösse	Ø m² HNF pro Wohnung
1.5-Zi. Wohnung	37
2-Zi. Wohnung	46
3-Zi. Wohnung	66

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 06 24 ESCA RW.xlsx]Gebäudemodelle_BeWo

Eine Erbringung der Pflege untertags und in der Nacht durch unterschiedliche Leistungserbringer, sollte aus unserer Sicht vermieden werden. Damit die Pflege 24/7 entweder durch das benachbarte APH oder durch die Spitex wirtschaftlich erbracht werden kann, sehen wir als Minimalgrösse für das Betreute Wohnen Kat. B rund 35 bis 40 Wohnungen an einem Standort vor. Das Betreute Wohnen soll pflegeheimnah sein.

Eine Verteilung der Wohnungen auf mögliche Standorte könnte z.B. wie folgt aussehen. Aus wirtschaftlicher Sicht können auch grössere Einheiten gebaut werden.

Tabelle 38: Mögliche Verteilung Wohnungen auf Gebäude

	Anzahl Gebäude in Varianten		
Gebäude	5	4	6
Bedarf BeWo bis **2045**	210	210	210
Gebäude 1 (bis 2040)	45	60	35
Gebäude 2 (bis 2040)	45	50	35
Gebäude 3 (bis 2040)	50		45
Gebäude 4 (bis 2045)	35	50	30
Gebäude 5 (bis 2045)	35	50	30
Gebäude 6 (bis 2045)			35

[111-10_0601_Volumina APH BeWo AW_V0.11_2026 04 17 ESCA RW.xlsx]Gebäudemodelle_BeWo

Die Mehrheit der zu bauenden Wohnungen werden 2-Zimmer-Wohnungen sein. In der nachstehenden Berechnung wurde zugrunde gelegt, dass alle Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen sind. Für die volumetrische Betrachtung erachten wir das als ausreichend. Als Faktor Hauptnutzfläche Wohnungen zu Geschossfläche wurde der Faktor 1.8 angenommen, damit sollten auch mögliche Gemeinschaftsräume abdeckt sein.

Tabelle 39: Geschossflächen oberirdisch und Gebäudevolumina

Gebäude	Geschossfläche (GF) EG+OG pro Gebäude		
Gebäude 1 (bis 2040)	3'686 m²	4'914 m²	2'867 m²
Gebäude 2 (bis 2040)	3'686 m²	4'095 m²	2'867 m²
Gebäude 3 (bis 2040)	4'095 m²	0 m²	3'686 m²
Gebäude 4 (bis 2045)	2'867 m²	4'095 m²	2'457 m²
Gebäude 5 (bis 2045)	2'867 m²	4'095 m²	2'457 m²
Gebäude 6 (bis 2045)	0 m²	0 m²	2'867 m²
Total	17'199 m²	17'199 m²	17'199 m²

Gebäude	Gebäudevolumen (GV) EG+OG pro Gebäude		
Gebäude 1 (bis 2040)	11'057 m³	14'742 m³	8'600 m³
Gebäude 2 (bis 2040)	11'057 m³	12'285 m³	8'600 m³
Gebäude 3 (bis 2040)	12'285 m³	0 m³	11'057 m³
Gebäude 4 (bis 2045)	8'600 m³	12'285 m³	7'371 m³
Gebäude 5 (bis 2045)	8'600 m³	12'285 m³	7'371 m³
Gebäude 6 (bis 2045)	0 m³	0 m³	8'600 m³
Total	51'597 m³	51'597 m³	51'597 m³

[111-10_0601_Volumina APH BeWo AW_V0.11_2026 04 17 ESCA RW.xlsx]Gebäudemodelle_BeWo

8.3 Alterswohnungen

Die Berechnung des Obsan sieht bei gleicher Inanspruchnahmeraten (Betreutes Wohnen inklusive Alterswohnungen) bis 2040 einen Totalbedarf von 416 Wohnungen vor (vgl. Tabelle 23, S. 46). Von diesen Wohnungen sollen rund 170 Wohnungen Betreutes Wohnen Kat. B /A sein (siehe Kap. 8.2) und rund 246 Alterswohnungen.

9 Standortevaluation

9.1 Generelles

Für die im Kap. 8 beschriebenen Mengengerüste und Volumina für stationäre Pflegeplätze, Betreutes Wohnen und Alterswohnen sollen geeignete Standorte für die mögliche Realisierung identifiziert werden. Dabei kommen die Varianten Neubau, Umbau (Umnutzungen) und / oder Erweiterungen in Frage. Zumietungen oder Einkäufe sind nicht Teil der Standortevaluation.

Ziel der Standortevaluation ist es, auf Grundlage transparenter Kriterien eine nachvollziehbare Basis für den weiteren Entscheidungsprozess zu schaffen.

9.2 Methodik

Die Standortevaluation beinhaltet eine erste grobe Bauherrenbeurteilung (baurechtlich, volumetrisch) und erfolgt anhand eines definierten Kriterienkatalogs, der inhaltliche, räumliche und betriebliche Anforderungen abbildet.

Die Standortevaluation erfolgt zweistufig und beinhaltet sowohl qualitative als auch quantitative Elemente:

- Die «Longlist» umfasst alle theoretisch geeigneten Standorte, unabhängig von ihrem späteren Bewertungsergebnis. In einem ersten Arbeitsschritt «Longlist» werden die potenziellen Standorte eingegrenzt, welche im Rahmen der «Shortlist» weiterverfolgt werden sollen.
- Im zweiten Arbeitsschritt «Shortlist» werden diese Standorte vertieft auf ihr Potenzial geprüft. Da die Standorte aus der Longlist, welche sich für eine Vertiefung empfehlen, sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Abklärungsbedarf aufweisen, kann im Rahmen der Shortlist keine Vertiefung anhand allgemeingültiger Kriterien vorgenommen werden. Vielmehr muss jeder Standort individuell betrachtet werden. Im Rahmen der Shortlist werden keine Grundrisse gezeichnet, sondern anhand des jeweils definierten Flächenbedarfs (siehe Tabelle 33, Seite 64 sowie Tabelle 37, Seite 67) geprüft, welche Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich möglich erscheinen. Eine Vertiefung in Form einer Machbarkeitsstudie erfolgt in einem nächsten Schritt (nicht Teil dieses Projekts).

Abgrenzung

Eine fundierte Grobkostenschätzung und weitere vertiefte Abklärungen (z.B. Ortsbild) können erst nach Vorliegen der Ergebnisse der detaillierten Machbarkeitsstudien pro Standort gemacht werden.

9.3 Longlist

Im Rahmen der Longlist wurden sämtliche theoretisch geeigneten Standorte anhand klar definierter Kriterien auf ihre Eignung als Pflegestandort (Pflegeheim, BeWo) oder als Standort für Alterswohnungen überprüft. Die Anforderungen an die einzelnen Nutzungen sowie die Bewertungskriterien sind dem Anhang 12.7.2 und 12.7.3 zu entnehmen.

Aus der nachfolgenden Tabelle 40 kann entnommen werden, welche Grundstücke sich für eine weitere Vertiefung in der Shortlist eignen. Die abschliessende Bewertung der Longlist wird pro mögliche Nutzung (Pflegeheim, BeWo, Alterswohnung) mittels eines Ampelsystems mit folgende Farblogik dargestellt:

- *«Grün»:* Das Grundstück eignet sich für die jeweilige Nutzung.
- *«Orange»:* Das Grundstück eignet sich möglicherweise. Es sind jedoch noch weitere Abklärungen und Vertiefungen notwendig.
- *«Rot»:* Das Grundstück eignet sich aufgrund der Bewertungskriterien für keine der angestrebten Nutzungen.
- *«Blau»:* Das Grundstück ist nicht weiter zu vertiefen, die laufende Entwicklung ist jedoch in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

- *«Violett»:* Es wird von einer Vertiefung einer Nutzung abgesehen, da seitens der Eigentümerschaft bzw. Baurechtsnehmer:in eine andere Nutzung im Vordergrund steht.

Tabelle 40: Ergebnis Evaluation Longlist mit Ausgangslage, Bewertungskriterien und Fazit

Legende Bewertungskriterien:
● … erfüllt
◑ … teilweise erfüllt
○ … nicht erfüllt

		Bestand						Bebaubare Grundstücke												Dritte Alterswohnen		
		Pflegeheim inkl. BeWo				Alterswhg																
		Hertizentrum Zug	Zentrum Neustadt	Zentrum Frauensteinmatt	Seniorenzentrum Mülimatt	Bergli, GS 3868 Metallstrasse 10,14,16	GS 3274 (60020) Waldheimstrasse 39+41	Altes Gaswerk, GS 4709	Herti VII, GS 33 / 4649	Oberwil Ost, GS 1639	Ahornpark, GS 357, 2488	Landis&Gyr-Areal Theilerplatz, GS 4873	Schleifepark, GS 3881 / 3880 / 2976 / 3256	Chamerstrasse 69, GS 175	Chamerstrasse 115, GS 2348 / 4107	Aegeristrasse 94+96, GS 634 / 2032	Äussere Lorzenallmend, GS 92	Gut Hirt, GS 2215	Spielhof Oberwil, GS 1522	Zugerbergstrasse 6-10, GS 1372 / 1373	Altes Kantonsspital	Waldheimstrasse, GS 4666
Ausgangslage Liegenschaften		**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**
A1	**Bestehende Nutzung**																					
A1.1	Pflegeheim	✓	✓	✓	✓																	
A1.2	Betreutes Wohnen	✓																				
A1.3	Alterswohnen	✓	✓	✓	✓	✓	✓															
A1.4	Bestehende Anzahl Pflegeplätze	69	76	80	63																	
A1.5	Bestehende Anzahl Wohnungen BeWo	25																				
A1.6	Bestehende Anzahl Alterswohnungen	55	18	36	33	35	48															
A2	**Eigentumsverhältnisse**																					
A2.1	Städtische Grundstücke		✓			✓		✓			✓	✓		✓	✓	✓				✓		
A2.2	Korporation	✓							✓				✓				✓					
A2.3	Kanton																				✓	
A2.4	Bürgergemeinde				✓					✓												
A2.5	Katholische Kirchengemeinde																	✓				
A2.6	Private			✓			✓												✓	✓		✓
A2,7	Baurecht	✓	✓	✓			✓			✓			✓							✓		
A3	**Aktuelle Planungen**																					
A3.1	Planungsverfahren in Arbeit										✓	✓					✓			✓	✓	✓
A3.2	Bebauungsplan vorhanden	✓	✓																✓			
A3.3	Bebauungsplan in Arbeit										✓	✓										
A3.4	Bebauungsplan notwendig							✓			✓											
A3.5	Alterswohnungen vorgesehen										✓									✓	✓	✓
A3.6	geplante Anzahl Alterswohnungen										?	?					?	?		< 13	35	10
Bewertungskriterien Liegenschaften		**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**
B1	**Allgemeine Standortfaktoren**																					
B1.1	Zonenkonformität	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◑	●	●			
B1.2	Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m'	●	●	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
B1.3	Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m'	●	●	◑	◑	●	○	○	○	◑	○	○	●	○	○	○	○	◑	○			
B1.4	öV-Güteklasse >C	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
B2	**Potenzial**																					
B2.1	Bebaubare Fläche							●	●	●	◑	◑	●	◑	●	◑	●	◑	◑			
B2.2	Mögliche maximale Geschossfläche							●	●	◑	◑	●	●	◑	◑	◑	◑	◑	●			
B3	**Nutzungseinschränkungen**																					
B3.1	Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»	●	●	●				◑	●	●	●	◑	○	●	○	●	◑	◑	●			
B3.2	Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen	◑	◑	●				◑	●	◑	◑	◑	●	●	◑	●	◑	●	○			
B4	**Potenzial im Bestand**																					
B4.1	Entwicklungspotenzial vorhanden	◑	◑	○	◑	◑	◑															
B4.2	Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu BeWo	●	◑	○	◑	◑	◑															
B4.3	Bestandesbauten							◑	●	●	○	○	○	◑	◑	◑	◑	○	●			
Fazit Bewertung		**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**
Weiterverfolgung: Potenzial Pflegeheim																						
Weiterverfolgung: Potenzial BeWo																						
Weiterverfolgung: Potenzial Alterswohnungen																						

[111-10_0605_Ergebnis Evaluation_2026 06 09 ESCA VT.xlsx]Longlist

- Breite Möglichkeiten
- Zu vertiefen / weiterer Klärungsbedarf
- Nicht zu vertiefen, da wesentliche Hindernisse festgestellt
- Nicht zu vertiefen, in Gesamtschau jedoch zu berücksichtigen
- Nicht zu vertiefen, da nicht im Interesse der Eigentümerschaft

Die detaillierte Bewertung der einzelnen Grundstücke ist im Anhang 12.7.5 bis 12.7.25 ersichtlich.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» sind folgende Standorte für die jeweilige Nutzung im Rahmen der «Shortlist» zu vertiefen:

Für die Entwicklung eines Pflegeheims

- *«Standort A: Hertizentrum Zug»*: Umnutzung BeWo zu Pflegeheim
- *«Standort 1: Altes Gaswerk»:* Neubau
- *«Standort 3: Oberwil Ost»:* Neubau zusammen mit einer Umnutzung im «Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt»

Für die Entwicklung Betreutes Wohnen

- *«Standort A: Hertizentrum Zug»:* Umnutzung der Alterswohnungen der Korporation in der Herti 8 + 9
- *«Standort B: Neustadt»:* Umnutzung der Wohnungen zu Betreutem Wohnen, Prüfung einer Umnutzung / Nutzungsveränderung EG
- *«Standort D: siehe Standort 3»:* Neubau in Abstimmung mit dem «Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt»
- *«Standort 1: Altes Gaswerk»:* Neubau
- *«Standort 3: Oberwil Ost»:* Neubau zusammen mit einer Umnutzung im «Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt»

Für die Entwicklung von Alterswohnungen

- *«Standort A: Hertizentrum Zug»*: Umnutzung von Wohnungen zu Alterswohnungen
- *«Standort 1: Altes Gaswerk»:* Neubau
- *«Standort 2: Herti VII»:* Neubau
- *«Standort 3: Oberwil Ost»:* Neubau zusammen mit einer Umnutzung im «Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt»
- *«Standort 4: Ahornpark»:* Nutzfläche gemäss Richtprojekt
- «*Standort 5: Landis&Gyr-Areal Theilerplatz»:* Fläche im potenziellen Baubereich prüfen
- *«Standort 7: Chamerstrasse 69»:* Neubau

Nachfolgende Grundstücke werden im Rahmen der Shortlist nicht weiter vertieft. Sie sollten aufgrund der potenziellen Alterswohnungen jedoch in der Gesamtplanung zur Deckung der Defizite weiter berücksichtigt werden:

- *«Standort 10: Äussere Lorzenallmend»:* es läuft eine separate Planung
- *«Standort 11: Gut Hirt»*: unklare Entwicklungsabsichten der Kirche
- *«Standort 13: Zugerbergstrasse 6-10»:* es sind preisgünstige Wohnungen inkl. Alterswohnungen in Planung (nicht auf der Übersichtsliste aufgeführt)
- *«Standort 14: Altes Kantonsspital»:* es sind 35 Alterswohnungen vorgesehen (nicht auf der Übersichtsliste aufgeführt)
- *«Standort 15: Waldheimstrasse»:* es sind 10 Alterswohnungen vorgesehen (nicht auf der Übersichtsliste aufgeführt)

Nachfolgende Grundstücke werden nicht weiterverfolgt:

- *«Standort 6: Schleifepark»:* aufgrund der Initiative «2’000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist auf dem Areal preisgünstiges Wohnen vorgesehen

- *«Standort 8: Chamerstrasse 115»:* aufgrund der Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» ist auf dem Areal preisgünstiges Wohnen vorgesehen
- *«Standort 9: Aegeristrasse 94 + 96»:* die bebaubare Fläche ist sehr klein und daher nicht für Alterswohnungen geeignet, daher wird der Standort nicht weiter vertieft
- *«Standort 12: Spielhof Oberwil»:* die Baubereiche sind zu klein für ein Pflegeheim oder Betreutes Wohnen und das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt Zug. Daher wird der Standort nicht weiter vertieft

9.4 Shortlist

9.4.1 Arbeitsschritte

Nachfolgend wird beschrieben, welche Arbeitsschritte in der Shortlist unter welchen Bedingungen durchgeführt wurden:

- *Vertiefung der laufenden Planungen:* Bei einzelnen Standorten laufen Planungen, welche massgebend für die Entwicklung der jeweiligen Standorte sind. Anhand der vorhandenen Unterlagen (Stand Januar 2026) wurde geprüft, ob im Rahmen dieser Entwicklungen ein Teil des zu erwartenden Bedarfs an Alterswohnungen, BeWo oder Pflegeplätzen (in Form eines Pflegeheims) abgedeckt werden könnte. Wurde festgestellt, dass die geplanten Projekte entsprechendes Potenzial aufweisen, ist von Seiten Stadt ein entsprechendes Interesse bei der Grundeigentümerschaft zu bekunden, so dass zeitnah entsprechende Gespräche aufgenommen werden können.
- *Umnutzung im Bestand*: Bei den bestehenden Alterswohnungen und Wohnungen mit Service wurde geprüft, ob die Geschossfläche eine Umnutzung (losgelöst von der bestehenden Wandstruktur) zu Betreutem Wohnen erlaubt.
- *Vertiefung der baurechtlichen Rahmenbedingungen:* Die Basis für die Analyse bildet die Regelbauweise nach der Revision der Nutzungsplanung. Bei Standorten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden deren Bestimmungen beigezogen. Bei Grundstücken mit einer Bebauungsplanpflicht wurde grob aufgezeigt, welches Angebot durch einen solchen abgedeckt werden könnte. Genaue Aussagen können auf dieser «Flughöhe» jedoch nicht getroffen werden, da mit einem ordentlichen Bebauungsplan von den Bauvorschriften abgewichen werden kann, siehe dazu die nachstehende Abbildung 12.

Abbildung 12: Beschreibung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein qualitätssichernder Sondernutzungsplan. Er bestimmt die Bauweise innerhalb der Bauzone über eine funktional zusammenhängende Landfläche. Weist er wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss der kommunalen Bauordnung (BO) auf, kann darin von kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abgewichen werden.

Mit dem Bebauungsplan lassen sich massgeschneiderte Lösungen verwirklichen, sofern im Gegenzug wesentliche Vorzüge erzielt und nachgewiesen werden (u. a. im Planungsbericht, insbesondere mit Bezug auf das Richtprojekt und den Freiraumplan). Je nach Art und Grad der angestrebten Abweichung von der Einzelbauweise unterscheidet das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 721.11) zwischen dem einfachen Bebauungsplan und dem ordentlichen Bebauungsplan. Die Hauptmerkmale der beiden Planungsinstrumente sind:

Einfacher Bebauungsplan	Ordentlicher Bebauungsplan
• Wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber Einzelbauweise	• Wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
• Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum	• Erweiterter Abweichungsspielraum unter Wahrung der Nutzungsart
	• Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (mind. drei Planerteams/Einbezug Gemeinde im Beurteilungsgremium)
	• Verstärkter Einbezug der Bevölkerung bei mehr als 50 % Abweichung vom Nutzungsmass
• Keine Vorprüfung durch Kanton	• Kantonale Vorprüfung
• Einspracheverfahren	• Einwendungsverfahren
• Erlass durch Exekutive (Stadt-/Gemeinderat) samt begründetem Einspracheentscheid	• Erlass durch Legislative (Gemeindeversammlung/Parlament/Urnenabstimmung); ohne begründeten Einwendungsentscheid
• Keine Genehmigung durch Kanton	• Kantonale Genehmigung

Quelle: Kanton Zug (2019). Arbeitshilfe Bebauungsplan, Ein Leitfaden für die Praxis, S. 6

Die Erkenntnisse pro Standort werden jeweils am Ende zu einer Einschätzung und einem Fazit zusammengefasst. Es wurde erneut das Ampelsystem angewandt, um dem Lesenden einen einfacheren Überblick zu geben. Nachfolgende Farblogik wurde dabei angewandt:

- «Grün»: Die jeweilige Nutzung könnte ohne grössere planerische Herausforderungen umgesetzt werden.
- «Orange»: Die geplante Nutzung setzt ein oder mehrere Verfahren voraus, welche sich stark auf einen möglichen Zeitplan auswirken dürften.
- «Rot»: Eine Nutzung kann nicht zielführend umgesetzt werden.

9.4.2 Standort A: Hertizentrum Zug

Rückblick Longlist

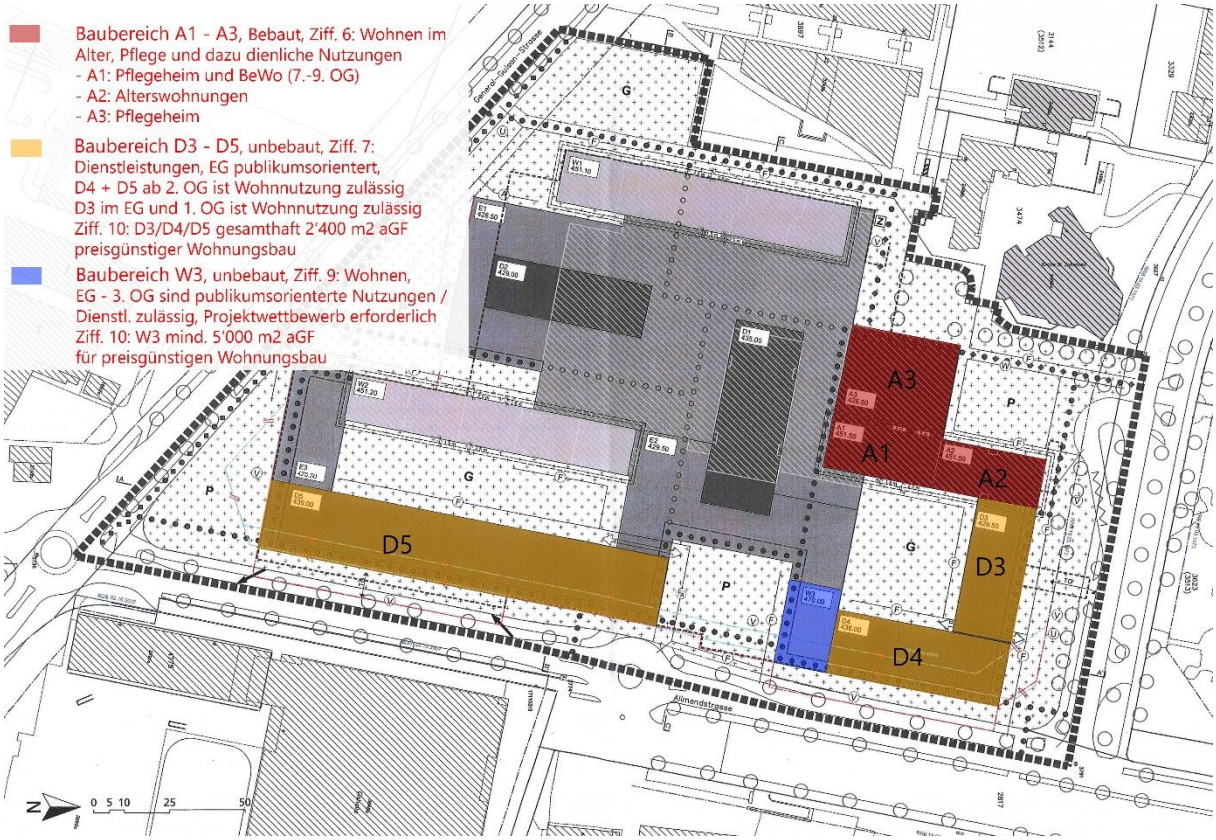
Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurden für diesen Standort folgende Nutzungen vertieft geprüft:

- Entwicklung stationäre Pflegeplätze
- Entwicklung Betreutes Wohnen
- Entwicklung von Alterswohnungen

Eckwerte zum Grundstück

Es besteht ein rechtskräftiger ordentlicher Bebauungsplan Plan Nr. 7507 für das Areal. Aufgrund der Bestimmungen und des Ausbaustandes sind die Baubereiche A1-A2, D3, D4, D5 und W3 weiter zu betrachten. In den Baubereichen A1 und A2 ist eine Umnutzung zu prüfen, in den Baubereichen D3, D4, D5 und W3 eine potenzielle Erstellung von Alterswohnungen.

Abbildung 13: Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507 ergänzt durch Landis AG (Ziffern referenzieren auf Bebauungsplan)



Quelle: Stadt Zug / ergänzt durch Landis AG

Erste Gespräche mit der Korporation

An der Sitzung vom 22.01.2026 wurde eine mögliche Entwicklung des Standorts Hertizentrum diskutiert. Die Korporation kann sich vorstellen, einzelne Baubereiche im Baurecht an die Stadt Zug abzutreten. Es handelt sich dabei um die Baubereiche D3 und D4. Da die Entwicklung dieser Baubereiche die Erstellung der Tiefgarage (D5) voraussetzt, ist davon auszugehen, dass eine Realisierung dieser Baubereiche erst in fünf bis zehn Jahren erfolgen kann.

- *Pflegeheim*: Die Korporation kann sich eine Entwicklung eines zweiten oder auch eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims in den Baubereichen D3 und D4 vorstellen. Eine solche Entwicklung würde jedoch eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 voraussetzen, da im bestehenden Bebauungsplan Plan Nr. 7507 nur für die Bereiche A1-A3 eine Pflegenutzung vorgesehen ist.
- *Betreutes Wohnen*: Eine Umnutzung der Alterswohnungen der Korporation in der Herti 8 + 9 wird aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Sanierung und Aufstockung zum jetzigen Zeitpunkt nicht als zielführend erachtet.
- *Alterswohnungen*: Eine Entwicklung von Alterswohnungen müsste durch die Stadt Zug im Baurecht erfolgen.

Keine Vertiefung: Der Baubereich W3 wird durch die Korporation beplant. Es sind keine Alterswohnungen vorgesehen.

Gemäss dem Schreiben vom 24.02.2026 soll der Baubereich D5 nicht durch die Stadt Zug entwickelt werden.

Gemäss Rückmeldung der Korporation vom 07.06.2026 wird die Umnutzung der Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen auch zu einem späteren Zeitpunkt als nicht zielführend erachtet.

Entwicklung Pflegeheim

Ohne eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 ist eine Erweiterung des Pflegeheims nur möglich, indem das BeWo in den Obergeschossen 7, 8 und 9 des Hertizentrum 7 (Baubereich A1) zu stationären Pflegezimmern umgenutzt wird. Obschon so die Anzahl der Pflegeplätze erhöht werden könnte, könnte die Infrastruktur (z.B. Restaurant) im Erdgeschoss nicht erweitert werden. Nachfolgend kann der Grundriss des 4. Obergeschosses mit dem neu umgebauten 7. Obergeschoss verglichen werden.

Abbildung 14: Stationäre Pflegeplätze, 4. Obergeschoss Hertizentrum 7

Quelle: Stadt Zug, 4. + 5. Obergeschoss Baugesuch, bewilligt am 10.06.2021

Abbildung 15: Betreutes Wohnen, 7. Obergeschoss, Hertizentrum 7

Quelle: Stadt Zug, Revidierte Baueingabe Grundrisse 7. OG | 8. OG | 9. OG| Dachaufsicht, bewilligt am 15.02.2024

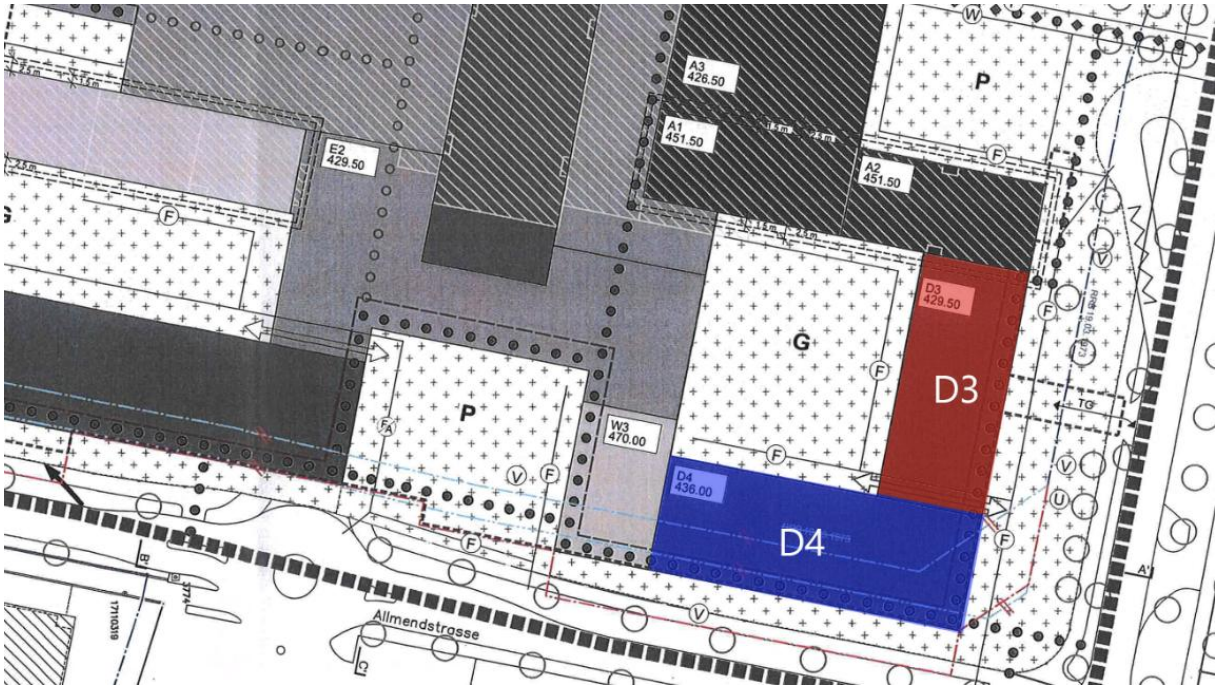
Aus den Grundrissen wird ersichtlich, dass eine Umnutzung und damit eine Erhöhung der Pflegeplätze um 36 Plätze baulich möglich wäre.

Die Korporation zeigte sich im Rahmen des Gespräches vom 22.01.2026 bereit, die Baubereiche D3 und D4 im Baurecht an die Stadt zu abzutreten. Die beiden Baubereiche weisen zusammen einen Fussabdruck von ca. 1’900 m^2 (D3 ca. 45 m x 20 m und D4 57 m x 20 m).

Ein solcher Fussabdruck ist flächenmässig ausreichend für ein Pflegeheim. Eine mögliche Positionierung der Raumnutzungen ist in einer Vertiefung zu prüfen. Aktuell kann in den beiden Baubereichen eine maximale aGF von 6'000 m^2 erstellt werden, wobei die Einschränkung gemäss Ziffer 10 bzgl. preisgünstigem Wohnraum sowie der Ziffer 7 bzgl. Dienstleistungsnutzung der Bestimmungen des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 zu berücksichtigen sind.

Eine mögliche Entwicklung in den Baubereichen D3 und D4 setzt eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 voraus, da in den Baubereichen D3 und D4 keine Pflegenutzung vorgesehen ist. Es gilt zu beachten, dass der Umfang der notwendigen Anpassung sich direkt auf die Komplexität und Art des Verfahrens und damit auf die benötigte Zeitdauer und das Planungsrisiko auswirken kann. Diese Abhängigkeit ist im Rahmen einer Vertiefung aufzuzeigen.

Abbildung 16: Auszug aus dem Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, Baubereiche D3 und D4



Quelle: Stadt Zug / ergänzt durch Landis AG

Wird die Nutzungsanpassung in den Baubereichen D3 und D4 im Rahmen der Überführung des Bebauungsplans Nr. 7507 umgesetzt, stehen – abhängig vom Umgang mit dem preisgünstigen Wohnraum gemäss Ziffer 10 – zwischen **3'600 m² und 6'000 m² aGF** für den Bau eines Pflegeheims zur Verfügung. Dies würde die Erstellung von zusätzlichen 48 bis 80 Pflegeplätzen erlauben. Die Anzahl ist stark vom Synergiepotenzial und der Nutzungsverteilung abhängig und muss im Rahmen einer Machbarkeitsstudie weiter geschärft werden.

Entwicklung Betreutes Wohnen

Die Baubereiche A1 bis A3 sind für das Wohnen im Alter, die Pflege und die dazu dienlichen Nutzungen vorbehalten (Bebauungsplan Plan Nr. 7507, Ziffer 6). In den Bestimmungen des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 ist für die drei Baubereiche A1 – A3 keine detaillierte Nutzungsverteilung zu Pflegenutzung, BeWo oder Alterswohnen festgelegt. In der Ziffer 10 wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Baubereich A2 preisgünstiges Wohnen vorgesehen ist. Der Umgang mit der Ziffer 10 und die möglichen Auswirkungen auf eine Umnutzung in BeWo ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufzuzeigen.

Die Grundrisse der Gebäude Hertizentrum 7 (A1) und Hertizentrum 8 + 9 (A2) sind weitgehend identisch und daher für eine Umnutzung vorstellbar. Aus dem revidierten Plan des Hertizentrums 7 (A1) (Aufstockung) wird ersichtlich, dass von acht Wohnungen pro umgenutztem Geschoss ausgegangen werden kann. Dies ergibt bei neun Obergeschossen ein Potenzial von 72 Wohnungen für BeWo unter der Voraussetzung, dass die Grundrisse der bestehenden 55 Alterswohnungen teilweise redimensioniert werden.

Eine solche Umnutzung ist jedoch aus Sicht der Korporation gemäss Rückmeldung vom 07.06.2026 nicht gewünscht.

Entwicklung von Alterswohnungen

In den aktuell unbebauten Baubereichen D3, D4, D5 und W3 wird in den kommenden Jahren neuer Wohnraum entstehen:

- Gemäss Ziffer 7 des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 sind in den Baubereichen D1 bis D5 hauptsächlich Dienstleistungen vorgesehen.
- Im Baubereich D3 ist gemäss Ziffer 7 Abs. 3 der Bestimmungen des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnen zulässig.
- Da jedoch in den Baubereichen D4 und D5 gemäss Ziffer 7 Abs. 4 der Bestimmungen des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 ab dem 2. Obergeschoss Wohnen zulässig ist, ist davon auszugehen, dass Alterswohnungen erstellt werden können.
- Im Baubereich W3 ist gemäss Ziffer 9 Abs. 3 der Bestimmungen des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 ab dem 4. Obergeschoss ebenfalls Wohnen zulässig.

Im Baubereich D3 ist eine aGF von 1500 m^2 zulässig, was die Erstellung von bis zu 25 kleineren (resp. 13 grösseren) Alterswohnungen zulassen würde. Im Baubereich D4 kann eine aGF von 4’500 m^2 erstellt werden, wobei erst ab dem 2. Obergeschoss Wohnen zulässig ist. Es wird demnach von einer Fläche von 2’250 m^2 ausgegangen. Diese Fläche wäre, je nach Verteilung des preisgünstigen Wohnungsbaus (Ziffer 10) für preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen. Andernfalls könnten zusätzliche 37 kleinere Alterswohnungen erstellt werden, was eine Entwicklung von 62 zusätzlichen Alterswohnungen ermöglichen würde.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Der Standort ist für den weiteren Ausbau der Altersinfrastruktur geeignet und könnte zur Deckung sämtlicher Defizite (Pflegeplätze, BeWo und Alterswohnungen) beitragen. Um den Bedarf der Pflegeplätze decken zu können, wären Pflegeplätze zu priorisieren. Ein Ausbau des Pflegeheims setzt den Erwerb der Baubereiche D3 und D4 im Baurecht durch die Stadt Zug sowie eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 voraus. Bei einer solchen Entwicklung ist es essenziell, dass die Baubereiche A1 bis A3 mitgedacht und die gesamte Altersinfrastruktur als Einheit betrachtet wird. Bei einer Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 ist die zeitliche Einordnung (Planbeständigkeit/weitere Planungen auf dem Areal) sowie die Planungsrisiken zu berücksichtigen.

Als nächster Schritt muss die Stadt Zug intern (politisch) klären, ob eine Erweiterung der Pflegeinfrastruktur im Hertizentrum als zielführend erachtet wird. Ist dem so, muss in einer Vertiefung (Machbarkeitsstudie) aufgezeigt werden, wie eine Erweiterung der Pflegeinfrastruktur auf dem Areal funktionieren könnte. Dabei gilt es insbesondere zu klären, welche Synergien / räumlichen Anpassungen notwendig sind, um das Alterszentrum baubereichsübergreifend entwickeln zu können. Es ist zudem aufzuzeigen, wie die Nutzungsanpassung der Baubereiche D3 und D4 mit der Überführung des ordentlichen Bebauungsplan Plan Nr. 7507 abgestimmt werden kann. Von einer Veränderung der Baubereiche (Volumetrie) wird aufgrund des potenziellen Folgeprozesses und den Planungsrisiken abgeraten.

Da das weitere Verfahren abhängig von den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie ist, sind die nächsten Arbeitsschritte in der Machbarkeitsstudie darzulegen.

Neben den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie hat die Entwicklung der Parkplatzsituation einen massgebenden Einfluss auf den Planungsprozess. Diese Entwicklung ist in der Machbarkeitsstudie mitzuberücksichtigen.

Pflegeheim: Durch eine Umnutzung der Alterswohnungen oder des BeWo könnte das Raumangebot erweitert werden. Dabei gilt es zu beachten, dass die notwendige Infrastruktur (z.B. Restaurant) nicht wesentlich erweitert werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit, das Angebot durch die Entwicklung der Baubereiche D3 und D4 massgeblich (Schätzwert: 48 bis 80 Pflegeplätze) zu erweitern. Eine solche Entwicklung setzt jedoch eine Anpassung der vorgeschriebenen Nutzung der Baubereiche D3 und D4 des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 voraus. Eine Anpassung des Bebauungsplanes geht je nach Umfang mit erhöhten Planungsrisiken einher. Diese sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie mitzuberücksichtigen.	
Betreutes Wohnen: Eine Umnutzung der Alterswohnungen der Korporation im Hertizentrum 8 + 9 (A2) würde eine einfache Erweiterung der Wohnungen für Betreutes Wohnen auf dem Areal ermöglichen. Die Umnutzung ist jedoch für die Korporation gemäss Rückmeldung vom 07.06.2026 auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Option. Die mögliche Integration von Wohnungen für Betreutes Wohnen ist im Kontext mit einer möglichen Erweiterung der Pflegeplätze in den Baubereichen D3 und D4 zu prüfen.	
Alterswohnungen: Eine Entwicklung von Alterswohnungen ist auf dem Areal möglich. Die angestrebte Anzahl sowie Situierung sind im Rahmen einer Vertiefung zu klären.	

9.4.3 Standort B: Neustadt Zug

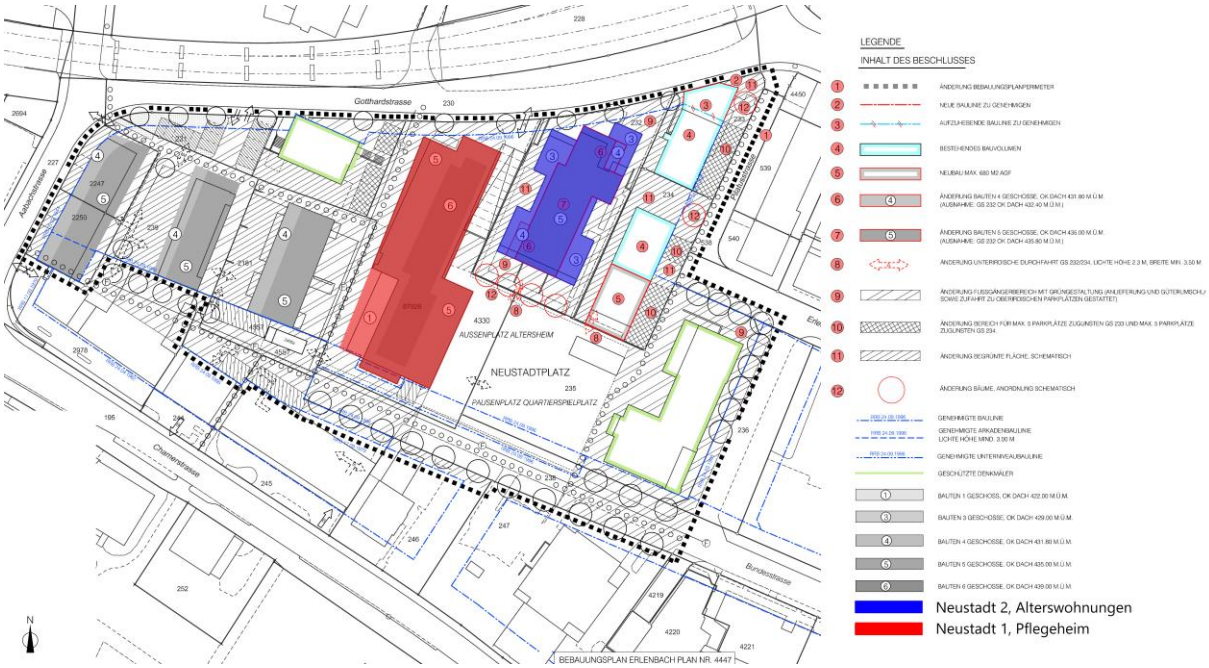
Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurde für diesen Standort lediglich die Entwicklung von Betreutem Wohnen vertieft geprüft.

Eckwerte zum Grundstück

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug, wobei die AZZ das Baurecht erworben hat. Es besteht ein rechtskräftiger ordentlicher Bebauungsplan Plan Nr. 7075.

Abbildung 17: Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7075, ergänzt durch Landis AG



Quelle: Stadt Zug, ergänzt durch Landis AG

Entwicklung Betreutes Wohnen

Bei einer Entwicklung der Neustadt steht eine Umnutzung der Alterswohnungen zu BeWo im Vordergrund. Eine Umnutzung ist aus baurechtlicher Sicht möglich, da in der OeIB BeWo möglich ist und im Bebauungsplan Plan Nr. 7075 keine Aussage zu den Nutzungen in den Obergeschossen gemacht wird.

Abbildung 18: Grundrisse Neustadt 2, 1. OG

Quelle: Stadt Zug, Grundriss 1. OG, erhalten durch die Abteilung Immobilien

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Da für eine zielführende Wohnungsgrösse wesentliche Eingriffe in die Raumstruktur notwendig wären, eine räumliche Trennung zwischen den beiden Gebäuden besteht und die Anzahl der potenziellen neuen Betreuten Wohnungen gering ausfallen würde (aktuell 18 Wohnungen), wird eine solche Umnutzung nicht als zielführend erachtet.

Betreutes Wohnen: Eine Umnutzung wird aufgrund der geringen Anzahl Wohnungen, der räumlichen Trennung der zwei Gebäude sowie den notwendigen baulichen Anpassungen nicht als zielführend erachtet.	

9.4.4 Standort 1: Altes Gaswerk

Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurden für diesen Standort folgende Nutzungen vertieft geprüft:

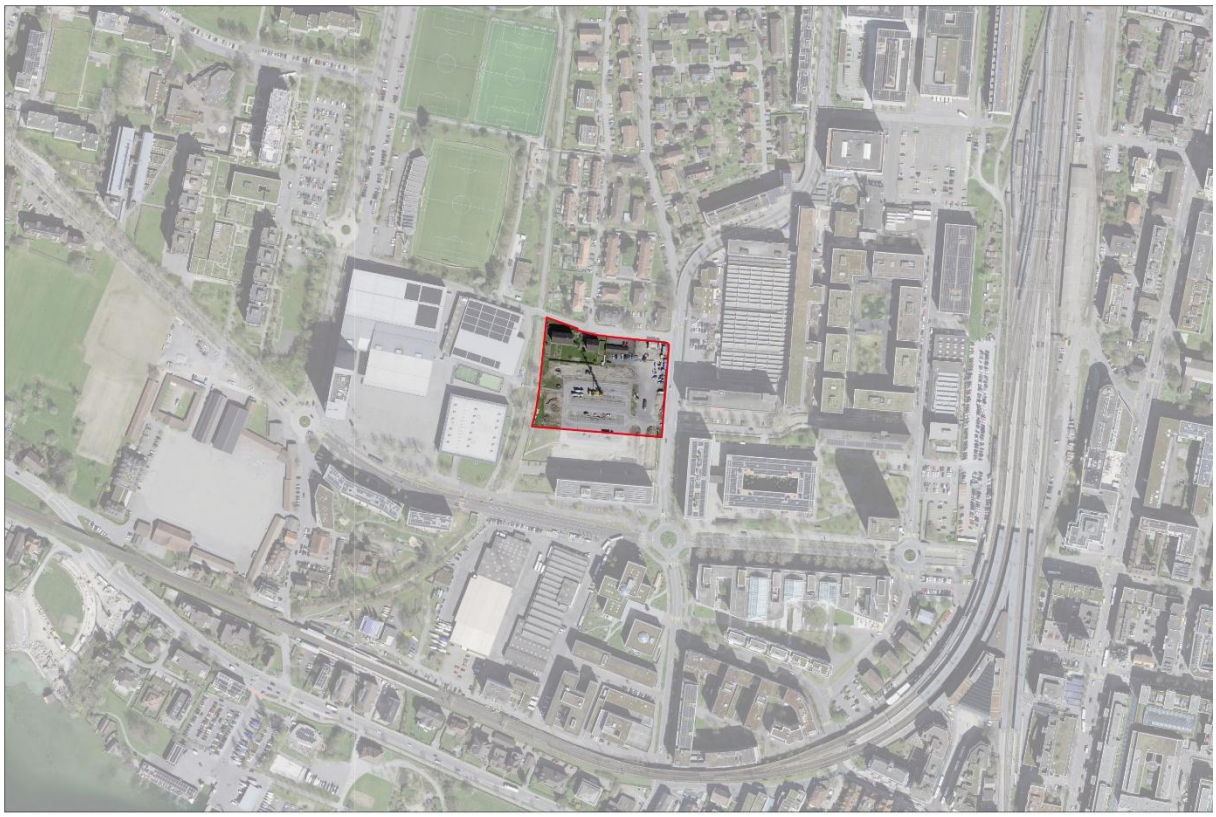
- Entwicklung stationäre Pflegeplätze
- Entwicklung Betreutes Wohnen
- Entwicklung von Alterswohnungen

Eckwerte zum Grundstück

Das Grundstück befindet sich in der Zone OeIB. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist eine Umzonung in die Zone BsV Altes Gaswerk (§ 23 nBO) mit den Grundmassen der WA 5 vorgesehen. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug. Mit einer Fläche von 12'200 m^2 und einer anrechenbaren Geschossfläche von 18'300 m^2 weist das Areal ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Bei der Entwicklung des Areals ist zwingend ein Bebauungsplan zu erarbeiten mit mind. 50 % Wohnanteil (ohne Alterswohnen) und 100 % davon ist preisgünstig anzubieten. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Annahme, dass die restlichen 50 % ausschliesslich für Wohnen im Alter (Pflegeheim, BeWo) genutzt werden. Aufgrund der Bebauungsplanpflicht ist davon auszugehen, dass eine höhere Dichte möglich ist. Die künftige Nutzungsmöglichkeit und Dichte sind im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu definieren.

Abbildung 19: Übersichtsplan



Quelle: Landis AG

Entwicklung Pflegeheim

Aufgrund der Grösse des Areals wäre ein Pflegeheim mit einem Fussabdruck von 1'920 m^2 anzustreben. Dieser Fussabdruck ist auf dem Areal positionierbar.

Gemäss Mengengerüst beträgt der Flächenbedarf pro Pflegeplatz bei dieser Heimgrösse 75 m² (siehe Tabelle 32, Seite 64). Es ist davon auszugehen, dass bei einem Flächenbedarf von 75 m^2 bis zu 122 Pflegeplätze erstellt werden könnten.

Entwicklung Betreutes Wohnen

Die Entwicklung von BeWo ist nur dann zielführend, wenn an diesem Standort ein Pflegeheim entsteht. Ein Nutzungsangebot von 72 Pflegeplätzen sowie 60 Wohnungen für BeWo wären nach Regelbauweise realisierbar.

Da ein grösseres Pflegeheim als zielführender erachtet wird, wäre mit einer höheren Dichte z.B. eine Nutzungsangebot mit 96 Pflegeplätzen (7’680 m^2) sowie 60 2-Zi. Wohnungen (2-Zi. à 46 m^2 x Faktor 1.8 für Erschliessung, Konstruktion usw. x 60 ergibt 4'968 m^2) anzustreben, was einem Gesamt-Flächenbedarf von 12’648 m^2 entsprechen würde.

Entwicklung von Alterswohnungen

Die Entwicklung von Alterswohnungen ist in der Kombination mit preisgünstigem Wohnraum und weiterer Nutzung im städtischen Interesse in der Standortvertiefung zu klären. Aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche von 18'300 m^2 könnte über 100 Alterswohnungen erstellt werden. Eine Vertiefung der maximalen Kapazitäten wird als nicht zielführend erachtet. Bei einer Entwicklung des Areals ist der zu erstellende Anteil an preisgünstigem Wohnen gemäss § 23 nBO (Stand 1. öffentliche Auflage) zwingend umzusetzen.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Auf dem Areal muss ein ordentlicher Bebauungsplan realisiert werden. Da in der Stadt Zug Pflegeheime gegenüber neuen Wohnungen für BeWo und Alterswohnungen prioritär zu behandeln sind (aufgrund der erhöhten räumlichen Anforderungen), sollte die Entwicklung eines Pflegeheims inkl. dazugehörigem BeWo-Angebot an dieser Lage angestrebt werden.

Bevor eine weitere Vertiefung stattfinden kann, muss politisch geklärt werden, welche weiteren Bedürfnisse auf dem Areal gedeckt werden sollen. Aufgrund der Grösse des Areals ist dieses prädestiniert für die Entwicklung eines Pflegeheims (und BeWo), welches sich mit weiteren Nutzungen kombinieren lässt. Besteht Klarheit über die Vision des Areals ist mit einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen, wie sich diese umsetzen lassen könnte. Anschliessend ist mit einem Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) ein Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan zu erarbeiten.

Aufgrund des Provisoriums der Zugerland Verkehrsbetriebe ist eine Realisierung vor 2030 ausgeschlossen.

Pflegeheim: Der «Standort 1, Altes Gaswerk» eignet sich aufgrund seiner Grösse und Lage für unterschiedliche städtische Entwicklungen. Da auf dem Areal ein Gebäude mit einem Fussabdruck vom 1'920 m^2 realisiert werden kann, kann ein Pflegeheim (mit mehr als 72 Plätzen) erstellt werden. Das Areal kann so massgeblich zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Pflegeplätzen beitragen. **Da verschiedene städtische Nutzungsinteressen bestehen, setzt die Entwicklung des Areals eine klare politische Entwicklungsabsicht voraus.**	
Betreutes Wohnen: Auf dem Areal kann in Zusammenhang mit einem Pflegeheim (z.B. 72 Plätze) BeWo (für z.B. 60 Wohnungen) entstehen. Die genaue Anzahl der Wohnungen für Betreutes Wohnen ist abhängig von der Grösse des dazugehörigen Pflegeheims sowie den weiteren Nutzungen, wie etwa dem zwingend zu erstellenden preisgünstigen Wohnungsbau. Im Rahmen der Entwicklung des ordentlichen Bebauungsplans könnten zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden, so dass der Bedarf an Wohnungen für Betreutes Wohnen weitgehend gedeckt werden könnte.	
Alterswohnungen: Alterswohnungen sind zulässig und könnten im grösseren Umfang (100+ Wohnungen können erstellt werden, wenn kein APH oder Wohnungen für Betreutes Wohnen realisiert werden, ansonsten entsprechend weniger).	

9.4.5 Standort 2: Herti VII

Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurde für diesen Standort lediglich die Entwicklung von Alterswohnungen vertieft geprüft.

Eckwerte zum Grundstück

Das Grundstück befindet sich in der W4 und ist Eigentum der Korporation. Mit einer Fläche von 40'000 m^2 und einer anrechenbaren Geschossfläche von 30'000 m^2 weist das Areal ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Abbildung 20: Übersichtsplan

Quelle: Landis AG

Erste Gespräche mit der Korporation

Von Seiten der Korporation gibt es noch keine konkrete Planung über die Herti VII. Die öffentliche Hand wünscht eine Bebauung, da sonst eine Auszonung drohen könnte. Die Eigentümer sind verpflichtet, eine Entwicklung einzuleiten. Der Stadtrat muss dem GGR bis 2032 Bericht und Antrag vorlegen, was auf den unbebauten Baulandflächen > 2'000 m² passiert ist. Eine zeitnahe Auseinandersetzung mit der möglichen Entwicklung des Areals empfiehlt sich daher.

Die Korporation beabsichtigt keine Entwicklung eines Pflegeheims auf der Herti VII.

Entwicklung von Alterswohnungen

Aufgrund der hohen aGF ist eine Entwicklung von Alterswohnungen möglich. Die Grösse des Standorts erlaubt eine Entwicklung von über 100 Alterswohnungen.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Aufgrund der Grösse des Areals weist dieses ein hohes Potenzial auf. Gemäss den Gesprächen mit der Korporation soll jedoch kein Pflegeheim umgesetzt werden, da das Areal dem

Wohnen dienen soll. Es sollte daher in Gesprächen geprüft werden, inwieweit Alterswohnungen in das geplante Wohnungsangebot aufgenommen werden können.

Alterswohnungen: Aufgrund der zentralen Lage im Entwicklungsgebiet eignet sich das Grundstück grundsätzlich für Alterswohnungen.	

9.4.6 Standort D + 3: Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost

Rückblick Longlist

Aufgrund des Synergiepotenziales wurde beschlossen, die Standorte D und 3 in der Vertiefung als Gesamtes zu betrachten. Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurden für die beiden Standorte folgende Nutzungen vertieft geprüft:

- Entwicklung stationäre Pflegeplätze
- Entwicklung Betreutes Wohnen
- Entwicklung von Alterswohnungen

Eckwerte zum Grundstück

Das bestehende Seniorenzentrum sowie die Alterswohnungen (beide Standort D) liegen gemäss der rechtskräftigen Bauordnung in der OeIB, welche eine Umnutzung, sowie nach ersten Einschätzungen eine zusätzliche bauliche Verdichtung zulassen würde. Eine Umnutzung der bestehenden Alterswohnungen wäre baurechtlich möglich.

Das unbebaute Grundstück «Standort 3, Oberwil Ost» befindet sich im Eigentum der Stiftung der Barmherzigen Brüder, der Bürgergemeinde wurde das Baurecht eingeräumt. Das Grundstück befindet sich aktuell in der OeIB, soll aber im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung der Zone BsV Oberwil Ost mit den Grundmassen der W4 zugewiesen werden. Diese Bauzone ist für Alters- und Generationenwohnungen, Alters- und Pflegeeinrichtungen, Betreuung, Quartiernutzungen sowie Freizeiteinrichtungen und ergänzende Wohnnutzungen (davon mind. 50 % preisgünstig) vorgesehen.

Das Grundstück «Standort 3, Oberwil Ost» würde mit seinen 5’500 m^2 eine geeignete Grösse für ein Pflegeheim aufweisen.

Abbildung 21: Übersichtsplan

Quelle: Landis AG

Erste Gespräche mit der Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde steht einer Entwicklung offen gegenüber. Wünschenswert wäre eine Entwicklung, welche die Schaffung von Wohnungen für Mitarbeitende ermöglicht, wobei die genaue Anzahl / Grösse sowie das Setting noch offen ist.

- *Umgang Bestand*: Die Bürgergemeinde kann sich eine Umnutzung der bestehenden Alterswohnungen zu BeWo vorstellen. Alle Alterswohnungen sind preisgünstig. Die Verwinklung wird nicht als einschränkend wahrgenommen. Es ist zudem vorstellbar, kleinere Alterswohnungen zu Pflegeplätzen umzunutzen.
- *Entwicklung:* Die Bürgergemeinde beabsichtigt das Potenzial des Standort 3, Oberwil Ost weitgehend zu aktivieren, wobei sie auch bereit ist, auf einen ordentlichen Bebauungsplan zurückzugreifen. Um eine Grundlage für diesen zu schaffen, ist geplant, im Frühjahr 2026 einen Wettbewerbskredit zu beantragen. Die Planung soll möglichst weit vorangetrieben werden, so dass nach Inkraftsetzung der revidierten Nutzungsplanung ein Bebauungsplan erarbeitet werden könnte. Gemäss jetzigem Stand präferiert die Bürgergemeinde aufgrund der räumlichen Trennung durch die Strasse aktuell nicht den Bau eines neuen Pflegeheims am «Standort 3, Oberwil Ost».

Für die Erarbeitung der Vision benötigt die Bürgergemeinde von der Stadt (aus diesem Gremium) einen Input zum Bedarf der Stadt.

Entwicklung Pflegeheim

Es könnte nach Regelbauweise ein Pflegeheim mit einer Fläche von 4'125 m^2 (5'500 m^2 x 0.75) erstellt werden. Abgestützt auf das Mengengerüst aus der Tabelle 32, Seite 64 wird approximativ mit 80 m^2 pro Pflegeplatz gerechnet. Demnach wäre ein Pflegeheim mit 52 Plätzen möglich. In einer Vertiefung (Machbarkeitsstudie inkl. Klärung Bedürfnisse des Standorts und Synergiepotenzial) muss abgeklärt werden, ob zusätzliche Plätze erstellt werden können.

Wird eine höhere Anzahl Betten oder eine zusätzliche Nutzung, wie etwa Wohnungen für Mitarbeitende, angestrebt, müsste dies durch die Erarbeitung eines Bebauungsplans erfolgen. Die Machbarkeit einer potenziell durchmischten Nutzung (Wohnen / Pflege / BeWo) ist durch die Bürgergemeinde zu prüfen.

Entwicklung Betreutes Wohnen

Für eine Entwicklung eines BeWo-Angebotes bietet der kombinierte Standort zwei mögliche Vorgehen. Zum einen können die bestehenden Alterswohnungen zu BeWo umgenutzt werden. Zum anderen könnte ein neues Angebot an BeWo auf der unbebauten Parzelle geschaffen werden. Baurechtlich sind beide Optionen möglich.

Im bestehenden Gebäude des Seniorenzentrums Mülimatt befinden sich 33 Alterswohnungen. Bei einer Umnutzung ohne grössere bauliche Massnahmen ist davon auszugehen, dass diese «1 zu 1» umgenutzt werden könnten. Es handelt sich dabei um preisgünstige Alterswohnungen. Es ist auch eine punktuelle Umnutzung von einzelnen Stockwerken möglich.

Auf dem neuen Grundstück kann die gesamte anrechenbare Geschossfläche für das BeWo genutzt werden. Aufgrund des Mengengerüst aus Tabelle 37, Seite 67 und der Vorgabe, dass mehrheitlich 2-Zi. Wohnungen anzubieten sind, wird von einer Wohnungsfläche von 46 m^2 ausgegangen. Es wird für die Berechnung der zusätzlich notwendigen Flächen (Wandflächen, Erschliessung, Wäsche usw.) mit einem Faktor von 1.8 gerechnet. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 4'125 m^2 würde dies 50 Einheiten entsprechen.

Entwicklung von Alterswohnungen

Die Entwicklung von Alterswohnungen kann im Rahmen der Regelbauweise erfolgen. Bei einem Flächenbedarf von 120 m^2 pro Wohnung (80 m^2 x Faktor 1.5 für Nebenflächen, Erschliessung, Veloraum usw.) wären 34 Alterswohnungen realisierbar.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Der kombinierte Standort («Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt» und «Standort 3, Oberwil Ost») weist ein hohes Potenzial auf. Es könnte für alle Nutzungen (Pflegeheim, BeWo und Alterswohnungen) ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Die Bürgergemeinde beabsichtigt die Beantragung eines Wettbewerb-Kredites. Es wird empfohlen, dass die Bürgergemeinde vorgängig einen Austausch mit der Abteilung Städtebau und Planung der Stadt Zug zum Vorgehen und dem angedachten Verfahren sucht. Dabei ist zu klären, ob ein einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan angestrebt werden soll und wie sich diese Entscheidung auf den Entwicklungsprozess auswirken würde. Die Entwicklung des «Standorts 3, Oberwil Ost» erfordert die Festlegung der Zone «BsV Oberwil Ost» in der Ortsplanungsrevision.

Pflegeheim: Die Entwicklung eines Pflegeheims (z.B. 52 Pflegeplätze) ist möglich, würde bei der Regelbauweise jedoch die gesamte Nutzung beanspruchen. Wird ein einfacher / ordentlicher Bebauungsplan angestrebt, kann ein Nutzungsmix sowie ein grösserer Pflegestandort angestrebt werden.	
Betreutes Wohnen: Eine Umnutzung der bestehenden Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen (z.B. 33 Wohnungen für Betreutes Wohnen) ist denkbar. Ein Neubau für BeWo (z.B. 50 Wohnungen) ist vorstellbar, wäre strategisch jedoch nur bedingt zielführend, da an Standorten wo ein Pflegeheim möglich ist, das Pflegeheim zu priorisieren ist.	
Alterswohnungen: Aufgrund der zentralen Lage im Entwicklungsgebiet eignet sich das Grundstück für Alterswohnungen. Wird eine grössere Entwicklung angestrebt, sind Alterswohnungen eine mögliche Ergänzung zu einem Pflegeheim und einem klassischen Wohnangebot.	

9.4.7 Standort 4: Ahornpark

Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurde für diesen Standort lediglich die Entwicklung von Alterswohnungen vertieft geprüft.

Eckwerte zum Grundstück

Der Ahornpark soll sich als Gesamtes entwickeln. Hierfür wurde 2022 ein Studienauftrag durchgeführt, welcher Diener & Diener Architekten und BRYUM Landschaftsarchitekten für sich entschieden haben. Das Konzept sieht auf den Grundstücken der Stadt eine Aufstockung des bestehenden Werkhof- / Feuerwehrgebäude sowie die Erstellung eines neuen Hochhauses vor. Das Projekt ist Stand März 2026 in Überarbeitung.

Abbildung 22: Übersichtsplan

Quelle: Landis AG

Entwicklung von Alterswohnungen

Da sich das Grundstück der Stadt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) befindet, ist die Nutzung der beiden Bauten eingeschränkt. Neben Nutzungen der öffentlichen Hand (z.B. Schule, Feuerwehr, Alterswohnungen, usw.) dürfen maximal 30 % der erstellten Geschossfläche für den Bau von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden (siehe § 5 der nBO, Stand 1. Öffentliche Auflage). Da Alterswohnungen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) erstellt werden können, bietet sich eine solche Nutzung als Ergänzung an.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Der Standort eignet sich für Alterswohnungen. Die genaue Anzahl und Anordnung der Alterswohnungen werden im Rahmen der Entwicklung des Areals vertieft.

Alterswohnungen: Aufgrund der zentralen Lage im Entwicklungsgebiet eignet sich das Grundstück für Alterswohnungen. Es wird jedoch empfohlen, eine gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur anzustreben.	

9.4.8 Standort 5: Landis&Gyr-Areal, Theilerplatz, Baubereich 12

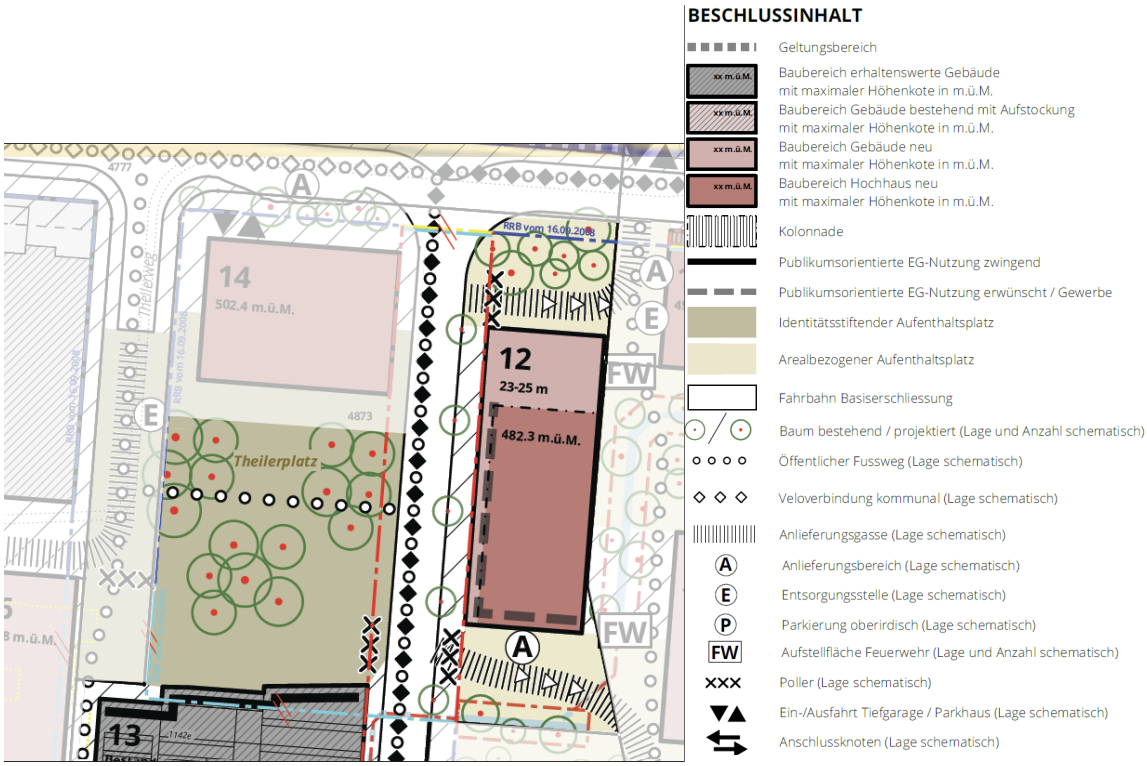
Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurde für diesen Standort lediglich die Entwicklung von Alterswohnungen vertieft geprüft.

Eckwerte zum Grundstück

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zug. Es ist ein Bestandteil des Bebauungsplans Plan Nr. 7513, welcher sich in der Erarbeitung befindet.

Abbildung 23: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans Plan Nr. 7513, Stand 26.02.2025



Quelle: Entwurf des Bebauungsplan LG-Areal, Plan Nr. 7513, Stand 26.02.2025

Planungsstand

Die Entwicklung des Landis&Gyr-Areals schreitet voran und der Bebauungsplan befindet sich nun in Vorbereitung für die 1. Lesung im Grossen Gemeinderat, welche voraussichtlich im Sommer 2026 stattfinden dürfte. Das Areal weist ein hohes Potenzial auf, wobei die Etappierung für eine zielführende Bespielung und Deckung der Bedürfnisse entscheiden sein dürfte.

Auf dem betrachteten Areal (GS 4873) befindet sich der Baubereich 12. Dieser weist eine Grundfläche von ca. 956 m^2 aus.

Entwicklung von Alterswohnungen

Im Baubereich 12 sind Alterswohnungen zulässig. Die Anzahl der möglichen Alterswohnungen ist vom angestrebten Nutzungsmix abhängig. Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Aussage zur möglichen Anzahl getroffen werden.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

Für eine Stärkung der sozialen Durchmischung ist eine Entwicklung von einzelnen Alterswohnungen im Entwicklungsgebiet zielführend. Um eine zu starke Konzentration auf ein Gebäude zu vermeiden, wird eine Entwicklung von beispielweise 50 Alterswohnungen als zielführend erachtet.

Alterswohnungen: Aufgrund der zentralen Lage im Entwicklungsgebiet ist davon auszugehen, dass sich das Grundstück für Alterswohnungen eignet und die notwendige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten parallel zur Arealentwicklung erfolgen wird. Eine Entwicklung des Baubereich 12 würde neben Alterswohnungen aufgrund der Bestimmungen des Entwurfs des Bebauungsplan Plan Nr. 7513 (Stand 26.02.2025) einen Nutzungsmix sowie preisgünstigen Wohnraum voraussetzen.	

9.4.9 Standort 7: Chamerstrasse 69

Rückblick Longlist

Aufgrund der Erkenntnisse aus der «Longlist» wurde für diesen Standort lediglich die Entwicklung von Alterswohnungen vertieft geprüft.

Eckwerte zum Grundstück

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zug. Es liegt (aktuell und nach der Revision der Nutzungsplanung) in der Zone WA3. Mit einer Fläche von 830 m^2 bzw. einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 664 m^2 weist das Grundstück nur begrenzte Kapazitäten auf.

Abbildung 24: Flächenprüfung Chamerstrasse 69

Quelle: Flächenprüfung Landis AG

Entwicklung von Alterswohnungen

Das Grundstück in der WA 3 ist mit einer Fläche von ca. 830 m^2 relativ klein. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.8 bedeutet dies, dass eine anrechenbare Geschossfläche von 664 m^2 realisiert werden darf. Aufgrund der Parzellenform wird im Rahmen der Flächenprüfung von einem Grundriss von 10 m auf 20 m ausgegangen. Dieser Fussabdruck kann gut innerhalb der bebaubaren Fläche platziert werden.

Die Geschossfläche beträgt so ca. 218 m^2, was bei drei Vollgeschossen einer Fläche von 654 m^2 entsprechen würde.

Diese erste Analyse zeigt, dass Raum für sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 75 m^2 angeboten werden könnte. Werden kleinere Wohnungsgrundrisse gewählt, ist davon auszugehen, dass bis zu drei Wohnungen pro Geschoss realisiert werden könnten.

Bei einer Reduktion der Wohnungsgrösse ist davon auszugehen, dass an der Chamerstrasse 69 bis zu zehn Alterswohnungen erstellt werden könnten.

Einschätzung und Fazit zur potenziellen Nutzung

An dem Standort ist nur ein kleineres Gebäude möglich, welches bedingt zur Sättigung der erwartenden Nachfrage beitragen kann. Da quartiernahe Alterswohnungen erlauben, im vertrauten Umfeld wohnhaft zu bleiben, kann die Entwicklung solcher «Satellitenstandorte» durchaus zielführend sein.

Alterswohnungen: Der Standort erlaubt den Bau eines kleineren Gebäudes mit mehreren Wohnungen an zentraler Lage. Je nach Grösse der Wohnungen könnten voraussichtlich bis zu zehn Wohnungen realisiert werden.	

9.5 Fazit Standortevaluation

- Stationäre Pflegeplätze
    - Die Vertiefung der Standortevaluation im Rahmen der «Shortlist» hat gezeigt, dass für die potenzielle Entwicklung eines neuen Pflegezentrums nur begrenzt Grundstücke zur Verfügung stehen, nämlich der «Standort 1, Altes Gaswerk», der «Standort D + 3, Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost» sowie Neubauten am «Standort A, Hertizentrum Zug». Gemäss jetzigem Stand präferiert die Bürgergemeinde aufgrund der räumlichen Trennung durch die Strasse aktuell nicht den Bau eines neuen Pflegeheims am «Standort 3, Oberwil Ost». Die entsprechenden Rahmenbedingungen und Planungsrisiken sind in den jeweiligen Kapiteln der Shortlist aufgeführt (Kap. 9.4.4, 9.4.6 und 9.4.2).
- Pflegeheimnahes Betreutes Wohnen
    - Es sind neue pflegeheimnahe Wohnungen für das Betreute Wohnen zusammen mit einem Pflegeheim zu erstellen, weil der Bedarf an Wohnungen für das Betreute Wohnen allein durch eine Umnutzung der bestehenden Alterswohnungen nicht gedeckt werden kann. Diese neuen Wohnungen könnten zusammen mit einem neuen Pflegeheim am «Standort 1, Altes Gaswerk» realisiert werden.
    - Für die Abdeckung des Bedarfs an Betreutem Wohnen kann zusätzlich eine Umnutzung am «Standort D + 3, Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost» erfolgen. Der «Standort A, Hertizentrum Zug» würde eine höhere Anzahl an Wohnungen für das Betreute Wohnen zulassen; eine Umnutzung ist jedoch von der Korporation nicht gewünscht.
- Alterswohnungen
    - Im Rahmen der Evaluation hat sich gezeigt, dass in der Stadt Zug an zahlreichen Standorten eine Entwicklung mit Alterswohnen stattfindet. Da Alterswohnungen im Vergleich zu Betreutem Wohnen nicht pflegeheimnah sein müssen, kann ein Angebot an verschiedenen Standorten angestrebt werden.
    - Die Stadt Zug strebt bei der Schaffung von neuen Alterswohnungen eine Zusammenarbeit mit Dritten an. So soll die Entwicklung von Alterswohnungen gedeckt und gefördert werden. Durch den Einbezug von Dritten soll zudem der Druck auf die städtischen Grundstücke / Objekte sinken und so die Erstellung von Pflegeplätzen / Wohnungen für Betreutes Wohnen ermöglicht werden.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen als Ergebnis der Standortevaluation die entsprechenden möglichen Potenziale im Überblick (Tabelle 41) sowie die mögliche Entwicklung des Bestands bis 2040 (Tabelle 42):

Tabelle 41: Potenzial Standorte

	Total	Ziel zusätzliche Plätze 2045	Ziel zusätzliche Plätze 2040	Bestand Pflegeheim inkl. BeWo: Hertizentrum Zug	Zentrum Neustadt	Zentrum Frauensteinmatt	Seniorenzentrum Mülimatt	Bestand Alterswhg: Bergli, GS 3868 Metallstrasse 10,14,16	GS 3274 (60020) Waldheimstrasse 39+41	Bebaubare Grundstücke: Altes Gaswerk, GS 4709	Herti VII, GS 33 / 4649	Oberwil Ost, GS 1639	Ahornpark, GS 357, 2488	Landis&Gyr-Areal Theilerplatz, GS 4873	Schleifepark, GS 3881 / 3880 / 2976 / 3296	Chamerstrasse 69, GS 175	Chamerstrasse 115, GS 2348 / 4107	Aegerstrasse 94+96, GS 634 / 2032	Äussere Lorzenallmend, GS 92	Gut Hirt, GS 2215	Spielhof Oberwil, GS 1522	Dritte Alterswohnen: Zugerbergstrasse 6-10, GS 1372 / 1373	Altes Kantonsspital	Waldheimstrasse, GS 4666
				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Bestehende Nutzung																								
Pflegeheim				✓	✓	✓	✓																	
Betreutes Wohnen				✓																				
Alterswohnen				✓	✓	✓	✓	✓	✓															
Bestehende Anzahl Pflegeplätze	288	210	140	69	76	80	63																	
Bestehende Anzahl Wohnungen BeWo	25	185	145	25																				
Bestehende Anzahl Alterswohnungen	225			55	18	36	33	35	48															
Zu prüfende Nutzung in der Shortliste																								
Pflegeheim				✓						✓		✓												
Betreutes Wohnen				✓	✓		✓			✓		✓												
Alterswohnen				✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓						13	35	10
Mitzudenken in Konzept																								
Alterswohnen																			✓	✓		✓	✓	✓
Potenzial*				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potenzielle zusätzliche Nutzung																								
Potenzial zusätzliche Anzahl Pflegeplätze	254			80						122		52												
Potenzial zusätzliche Anzahl Wohnungen BeWo	33			72*			33			60*		50*												
Potenzial zusätzliche Anzahl Alterswohnungen	168			**							100	**	**	**		10						13	35	10
Anzustrebender Mix				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potenzielle Nutzungsverteilung kumuliert																								
Pflegeheim	455			140	76	80	63	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Betreutes Wohnen	135			25	0	0	0	0	0	60	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Alterswohnen	293			55	18	36	33	35	48	0	0	0	50***	50***	0	10	0	0	0	0	0	13	35	10

[111-10_0605_Ergebnis Evaluation_2026 06 09 ESCA VT.xlsx]Shortlist

*Die Flächen werden wo möglich zuerst der Pflegenutzung zugewiesen. Falls an diesem Standort keine mögliche Pflegenutzung realisiert wird, kann eine höhere Anzahl an Wohnungen für BeWo realisiert werden.

** mögliche Anzahl in Vertiefung zu klären

*** Annahme mögliche Anzahl

Tabelle 42: Entwicklung Bestand 2025 bis 2040 (ohne Betten PZ Baar und Chlösterli; inkl. Betten spezialisierte Langzeitpflege Neustadt

	Plätze APH	Wohnungen BeWo	Alterswohnungen
IST-Bestand 2025	**288**	**25**	**225**
A: Hertizentrum Zug	69	25	55
B: Zentrum Neustadt	76		18
C: Zentrum Frauensteinmatt	80		36
D: Seniorenzentrum Mülimatt	63		33
E: Bergli, GS 3868, Metallstrasse 10,14,16			35
F: GS 3274 (60020), Waldheimstrasse 39+41			48
zu schaffen bis 2040	**140**	**145**	**50**
SOLL-Bestand 2040	**428**	**170**	**275**
Mögliche Umsetzungen bis 2040	**142**	**110**	**110**
A: Hertizentrum, Baubereiche D3, D4	46	*)	
A: Hertizentrum, Baubereich A2			
1: Altes Gaswerk	96	60	
3: Oberwil Ost		50	
4: Ahornpark, GS 357, 2488			50
5: Landis&Gyr-Areal Theilerplatz, GS 4873			50
7: Chamerstrasse 69, GS 175			10
Über- / Unterdeckung ggü. Bedarfsprognose	**2**	**-35**	**60**

Quelle: Landis AG

[111-10_0605_Entwicklung Angebot_2026 06 09 ESCA.xlsx]Entwicklung Angebot

*) Genaue Anzahl Plätze BeWo muss in der Vertiefung abschliessend geprüft werden.

10 Trägerschaft

10.1 Fragestellungen

Im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb der im vorliegenden Bericht aufgezeigten zusätzlich erforderlichen Kapazitäten stellen sich bezüglich Umsetzung grundsätzliche Fragen (in abnehmender Priorität):

- Wer sind die Betreiber der Angebote?
- Besteht für die Suche eines Betreibers eine Ausschreibungspflicht?
- Unter welchen Bedingungen soll die Stadt Zug einen Betreiber-Auftrag erteilen?
- Falls die Stadt einen neu zu gründenden eigenen Betrieb mit einem Betreiber-Auftrag ausstatten will: In welcher Rechtsform und mit welchen Eckwerten soll dies konzipiert werden?
- Wie sollen die (erheblichen) Investitionen auf Betreiberseite finanziert werden?

10.2 Mögliche Rollen und Konstellationen

Um diese Fragen differenziert zu beantworten, ist es hilfreich, die unterschiedlichen Rollen Bauherr, Investor und Betreiber und die entsprechenden möglichen Konstellationen zu differenzieren.

- *Bauherr*: Der Begriff «Bauherr» ist nicht gesetzlich definiert. Gemäss der Norm SIA 112 ist der Bauherr der oberste Entscheidungsträger eines Bauvorhabens. Er kann Grundeigentümer und / oder Investor sein. Der Bauherr ist das handelnde Organ des Auftraggebers. Der Auftraggeber veranlasst die Erstellung bzw. Bewirtschaftung eines Bauwerkes.
- *Investor*: Dieser ist Geldgeber eines Bauvorhabens. Er genehmigt den Kredit für die Realisierung.
- *Betreiber*: Unter «Betreiber» wird jenes Unternehmen verstanden, welches das Angebot für Kunden anbietet, die erforderlichen Leistungen erbringt und in der Regel auch den betrieblichen Unterhalt sicherstellt.

In der nachstehenden Aufstellung werden vier mögliche Grundmodelle skizziert:

Tabelle 43: Mögliche Grundmodelle für Bau und Betrieb - Kurzbeurteilung

Modell	Wem gehört Grundstück?	Wer baut (Bauherr)?	Wer finanziert den Bau (Investor)?	Wer betreibt?	Kurzbeurteilung generell
M1- Öffentliches Eigentümermodell	Öffentliche Hand / Träger	Öffentliche Hand / Träger	Öffentliche Hand / Träger	identisch oder ausgelagert	Alles liegt in einer Hand; hohe Kontrolle; hohe Investitionskosten
M2 - Investorenmodell (Mietmodell)	Investor	Investor	Investor (Dritter oder öffentlich Hand)	Betreiber (Mieter)	Investor baut und vermietet an Betreiber; klare Rollentrennung

Modell	Wem gehört Grundstück?	Wer baut (Bauherr)?	Wer finanziert den Bau (Investor)?	Wer betreibt?	Kurzbeurteilung generell
M3 - Betreiber als Bauherr	Betreiber	Betreiber	Betreiber (mit Bankdarlehen, Fördermittel etc.)	Betreiber	Betreiber entwickelt und finanziert selbst; höheres Risiko, mehr Freiheit
M4 – Baurechtsmodell	Öffentliche Hand oder Dritter	Baurechtsnehmer (Investor oder Betreiber)	Investor oder Betreiber	Betreiber	Grundstück bleibt im Eigentum, Bau erfolgt im Baurecht

M1 – Öffentliches Eigentümermodell

In diesem Modell würde die Stadt Zug alle Rollen wahrnehmen und schlussendlich den Betrieb des Pflegeheims / BeWo selbst wahrnehmen. Die entsprechenden Überlegungen dazu sind im Kap. 10.5 aufgeführt.

M2 – Investorenmodell

Beim Investorenmodell könnte entweder die Stadt Zug oder ein Dritter die Rolle des Investors wahrnehmen:

- *Stadt Zug als Investor:* Das Modell der Finanzierung der Infrastruktur mit Investoren kommt aus der Privatwirtschaft. Da Pflegeheime und Wohnliegenschaften sehr kapitalintensiv sind, können Betreiber damit vermeiden, ihre Bilanzen «schwer» zu machen. Des Weiteren kann auf diese Weise oft die Finanzierung beschleunigt werden, da beide Seiten bei ihrem Kerngeschäft bleiben. Private Pflegeheimketten wie z.B. Tertianum nutzen seit längerem diesen Mechanismus. Vereinzelt nutzt ihn auch die öffentliche Hand – nicht immer mit Erfolg, weil wichtige Faktoren zu wenig beachtet werden:
    - Für den Betreiber ist die Effizienz und die den potenziellen Kunden versprochene Qualität der Liegenschaft für den wirtschaftlichen Erfolg matchentscheidend. Im Kooperationsmodell mit dem Investor hat deshalb der Betreiber bei der Bauplanung den Lead. Für den Investor ist wichtig, seinen Beitrag zu leisten, damit der Betreiber wirtschaftlich erfolgreich ist und damit möglichst lange sein Mieter bleibt.
    - Das reibungslose Zusammenspiel im gesamten Planungsprozess erfordert von beiden Partnern einiges an Know-how und idealerweise auch Erfahrung. Deshalb haben private Betreiber-Ketten für Investitionen meist spezialisierte Abteilungen, die mit grösstmöglicher Standardisierung arbeiten. Im Weiteren arbeiten sie gerne mit Investoren zusammen, die mehrere Betriebe finanzieren, um auch die Kooperation zu standardisieren.
    - Bei der öffentlichen Hand fehlen für den Mechanismus öfter Know-how und Erfahrung, was erfahrungsgemäss tendenziell zur Verteuerung von Bauprojekten führt. Dies wirkt sich für den Betreiber negativ auf die Betriebskosten aus.

    - Ein weiterer Aspekt in der langfristigen Zusammenarbeit zwischen Betreiber und Investor ist der Unterhalt. Aufgrund der langen Entscheidungswege bei der öffentlichen Hand werden Investitionsentscheide bei der öffentlichen Hand (zu) spät gefällt, was ebenfalls zur Verteuerung der Infrastrukturkosten führt.
- *Dritter als Investor:* Denkbar wäre ein Modell, bei dem lokale Betreiber (AZZ oder SZ Mülimatt) mit privaten Investoren zusammenarbeiten. Die oben beschriebenen Faktoren zu Know-how und Erfahrung auf Seiten der Betreiber gelten auch hier.

M3 – Modell Betreiber als Bauherr

Die Bereitstellung von Wohnformen erfordert erhebliche Mittel. Es ist daher davon auszugehen, dass die Stadt – wenn sie die Betreiber für die Realisierung der Angebote verpflichten will – in geeigneter Form finanzielle Unterstützung ins Auge wird fassen müssen.

- Subventionen bzw. Investitionsbeiträge
    - Mit der Einführung der neuen Fassung des Spitalgesetzes (BGS 826.11) ab 01.01.2012 wurde die Finanzierung von Investitionen den Leistungserbringern zugewiesen. Seitdem sind Investitionsbeiträge à fonds perdu von Gemeinden nicht mehr vorgesehen.
    - Von solchen Finanzierungsformen ist auch deshalb abzusehen, als solche (objektorientierten) Subventionen zu einer Marktverzerrung führen (auch in der Subjektfinanzierung).
- Stärkung des Eigenkapitals
    - Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe den grössten Teil der Mittel fremdfinanzieren müssen (und wollen). Dazu braucht es jedoch immer – je nach Situation des Unternehmens – einen gewissen Anteil an Eigenkapital.
    - Die Stadt kann Betreiber (Dritte) unterstützen, indem sie ihnen (befristete) Darlehen mit Rangrücktritt gewährt (die von Fremdkapitalgebern als eigenkapitalähnlich betrachtet werden).
    - Ist die Stadt selbst Trägerin eines Betriebs, wird sie ausreichend Eigenkapital bereitstellen müssen (je nach Finanzierungskonzept der neuen städtischen gAG)
- Garantien
    - Ein sehr bewährtes Mittel für eine Finanzierungsunterstützung sind Garantien der öffentlichen Hand in Form von Bürgschaften. Damit kann der Eigenkapitalanteil in der Regel massgeblich reduziert werden.
    - Ist die Stadt selbst Trägerin, wird sie solche Garantien als ergänzendes Finanzierungsmittel ins Auge fassen müssen, um beim Einschiessen von viel Eigenkapital einerseits ihre Belastung zu reduzieren, andererseits, um Marktverzerrungen zu vermeiden.

Die Unterstützung der Betreiber ist ein wichtiger vertraglicher Hebel für deren langfristige Bindung an das vereinbarte Angebotssystem.

M4 – Baurechtsmodell

Beim Baurechtsmodell könnte die Stadt das Grundstück im Baurecht entweder an einen Investor geben, der dann wiederum mit einem Betreiber einen Vertrag schliesst oder aber der

Investor, Baurechtsnehmer und Betreiber sind identisch und die Stadt würde mit diesen den Vertrag machen.

10.3 Grundsätzliches zur Betreiberschaft

Die Frage nach Betreibern für Pflegeheime und BeWo sollte grundsätzlich von betriebswirtschaftlich sinnvollen minimalen Grössenordnungen ausgehen:

- Bei einem Pflegeheim sind dies gemäss Beschreibung im Kap. 8.2.2 rund 70 Pflegeplätze.
- Bei den neu zu bauenden Wohnungen für Betreutes Wohnen wird im Kap. 8.2.4 eine minimale Grösse von rund 35 bis 40 pflegeheimnahen Wohnungen angestrebt.

Die Frage nach einem Betreiber-Auftrag entsteht aus dem gesetzlichen Auftrag der Stadt nach Sicherstellung des stationären und ambulanten Angebots. Die vorliegende Frage zur Betreiberschaft bezieht sich auf den Betrieb eines Pflegeheims mit einem pflegeheimnahen BeWo. Aus diesem Rahmen leiten sich für einen Betreiber-Auftrag folgende Bedingungen ab:

- Zuordnung der Zielgruppen und Einordnung des Angebots in die Kundenanmeldung gemäss Kap. 7.2
- Qualitativ und quantitativ definiertes Angebot gemäss Kap. 7
- Mitsprache der Stadt bei Anpassung des Angebots und / oder beim Betrieb (je nach Betreiberform…)
- Finanzierung

Alterswohnungen ohne Dienstleistungen benötigen nur sehr wenig Personal und bilden deshalb in der Regel keinen separaten Betrieb. Mögliche zusätzliche städtische Alterswohnungen werden daher – so wie die bestehenden Wohnungen – durch die Stadt selbst bewirtschaftet.

10.4 Mögliche Betreiber an bestehenden Standorten

Am «Standort A, Hertizentrum Zug» sowie am «Standort D + 3, Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost» sind gemäss Standortevaluation Ergänzungen / Erweiterungen des bestehenden Angebots möglich. Priorität hat an diesen Standorten, dass die bestehenden Leistungserbringer als Betreiber von Pflegeheim und BeWo fungieren. Mit dem bisherigen Betreiber AZZ oder Mülimatt wäre die bestehende Leistungsvereinbarung um das neue Angebot zu erweitern. Diese Erweiterung der Leistungsvereinbarung ist gemäss Abklärungen des Rechtsdiensts nicht submissionspflichtig.

Gleichwohl können im Zuge der Erweiterung des Angebots und der Anpassung der Leistungsvereinbarung mögliche Optimierungen in der Zusammenarbeit mit dem AZZ und dem SZ Mülimatt vorgenommen werden:

- Stiftung AZZ
    - Um unter anderem den Einfluss auf die strategische Planung von Seiten der Stadt wahrnehmen zu können, wurde die «Umwandlung» der Stiftung AZZ in eine Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck (gAG) im Projekt «Gebäudeübergabe»

erwogen, jedoch nicht weiterverfolgt. Hauptgründe waren dazumal Fragen rechtlicher (evtl. unzureichende Begründung; Unsicherheit bezüglich Chancen einer Zustimmung der Stiftungsaufsicht), politischer (Zustimmung Stiftungsrat, politischer Widerstand) und finanzieller Natur (Projektaufwand).
    - Denkbar wären jedoch Optimierungen in der Zusammenarbeit, wobei sich dann die Schaffung einer Rechtsgrundlage durch eine Anpassung der Stiftungsstatuten empfiehlt, z.B.: Einbezug der Stadt in strategische Planungen, allfällige Präzisierung der Finanzierungsprozesse, Präzisierung der Anforderungen an die Mitglieder des Stiftungsrats und des Wahlverfahrens (z.B. über ein separates Reglement, das von der Stadt zu genehmigen ist)
    - Da für die Stiftungsaufsicht für Statutenänderungen die Zustimmung des Stiftungsrates erforderlich ist, lohnt es sich, die Weiterentwicklung der Statuten von Anfang an mit dem Stiftungsrat gemeinsam auszuarbeiten.
- SZ Mülimatt
    - Die Bürgergemeinde der Stadt Zug ist Trägerin des SZ Mülimatt. Der Bürgerrat ist das strategische Aufsichtsgremium, seit dem Jahr 2002 unterstützt eine Betriebskommission in verschiedenen Belangen das für das Seniorenzentrum zuständige Mitglied des Bürgerrats und die Heimleitung.
    - Für eine integrierte Abstimmung des Angebots der stationären Pflegeplätze und eines möglichen neuen Angebots für Betreutes Wohnen sollte die Vergabe der Wohnungen beim APH angesiedelt werden. Am jetzigen Standort des Mülimatts erfolgt die Vergabe der Alterswohnungen aktuell direkt von der Bürgergemeinde ohne Einbezug des SZ Mülimatt bei der Vergabe.

10.5 Mögliche Betreiber für einen «neuen» Betrieb APH und BeWo

10.5.1 Grundsätzliches

Am «Standort 1, Altes Gaswerk» könnte ein neues Angebot für Pflegeheim und BeWo geplant werden, welches für beide Angebote die Anforderungen an minimale Betriebsgrössen erfüllen.

10.5.2 Ausschreibungspflicht

Für die Frage der Betreiberschaft an einem neuen Standort, der nicht in unmittelbarer Nähe der bestehenden Standorte liegt, besteht nach Auskunft des Rechtsdienst je nach Konstellation Ausschreibungspflicht oder nicht. Kurz zusammengefasst besteht keine Ausschreibungspflicht, wenn

- die Stadt Zug selbst Betreiber ist (unmittelbar oder mittelbar über eine Körperschaft, die 100 % im Eigentum der Stadt ist) oder
- die AZZ mit dem Betrieb betraut wird (Ausnahmetatbestand In-State-Vergabe)
- der Betreiber auch Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist
- ein Dritter Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist und dann den Betreiber sucht.

In der nachstehenden Übersicht sind die möglichen Grundmodelle mit der entsprechenden Beurteilung der Ausschreibungspflicht ergänzt dargestellt:

Tabelle 44: Mögliche Grundmodelle für Bau und Betrieb – Beurteilung Ausschreibungspflicht

Modell	Wem gehört Grundstück?	Wer baut (Bauherr)?	Wer finanziert den Bau (Investor)?	Wer betreibt?	Ausschreibungspflicht für Betreiberauftrag
M1 - Öffentliches Eigentümermodell	Öffentliche Hand / Träger	Öffentliche Hand / Träger	Öffentliche Hand / Träger	identisch oder ausgelagert	**Keine Ausschreibungspflicht,** wenn Betreiber städtische Abteilung oder städtische AG ohne Drittbeteiligung ist **Ausschreibungspflicht**, wenn Betreiber städtische AG mit Drittbeteiligung ist
M2a - Investorenmodell (Stadt als Investor) (Mietmodell)	Stadt Zug als Investor	Stadt Zug als Investor	Stadt Zug als Investor	Betreiber (Mieter)	**Keine Ausschreibungspflicht,** wenn AZZ Betreiber ist (In-State-Vergabe) **Ausschreibungspflicht**, wenn Vergabe an andere Betreiber
M2a - Investorenmodell (Dritter als Investor) (Mietmodell)	Dritter als Investor	Dritter als Investor	Dritter als Investor	Betreiber (Mieter)	**Keine Ausschreibungspflicht**
M3 - Betreiber als Bauherr	Betreiber	Betreiber	Betreiber (mit Bankdarlehen, Fördermittel etc.)	Betreiber	**Keine Ausschreibungspflicht**
M4a - Baurechtsmodell	Stadt Zug	Baurechtsnehmer (Investor oder Betreiber)	Investor oder Betreiber	Betreiber	**Keine Ausschreibungspflicht,** wenn AZZ Investor und Betreiber ist (In-State-Vergabe) **Ausschreibungspflicht**, wenn neuer Dritter Investor und Betreiber ist, z.B. privater Altersanbieter
M4b – Baurechtsmodell	Dritter	Baurechtsnehmer (Investor oder Betreiber)	Investor oder Betreiber	Betreiber	**Keine Ausschreibungspflicht**

10.5.3 Vergabe an lokale Dritte

Eine Übertragung der Betreiber-Aufgaben an **lokale Dritte** wie das AZZ hätte folgende Vor- und Nachteile:

- Vorteile
    - Klare Trennung von Auftraggeber und Auftragnehmer
    - Know-how fachlich, unternehmerisch und kulturell bereits vorhanden
    - Potenzial für weitere Nutzung von Synergien unter den Betrieben in der Stadt Zug
    - Vereinfachung bei der Steuerung der Angebote und bei der Kundenanmeldung
    - Kleinere Anzahl Ansprechpartner für die Stadt
- Nachteile
    - Abhängig vom möglichen Einfluss der Stadt Zug

10.5.4 Übertragung an andere Dritte

Eine Übertragung der Betreiber-Aufgaben an **andere Dritte** dürfte politisch primär nur bei klarer Ablehnung der Aufgaben durch die AZZ in Frage kommen oder wenn die Stadt dies nicht selbst betreiben will (siehe nachstehende Ausführungen). Dies ist zu gegebener Zeit entsprechend zu prüfen. Mögliche Vor- und Nachteile sind gemäss heutigem Stand:

- Vorteile
    - wahrscheinlich keine Finanzierungsunterstützung durch die Stadt erforderlich
    - vermutlich mehr Entlastung durch Stadt
- Nachteile
    - wenig Mitbestimmung; ein Einsitz im strategischen Führungsgremium ist unrealistisch
    - je nach «Ausrichtung» des Dritten mögliche Zielkonflikte in Bezug auf Gemeinnützigkeit versus Gewinnorientierung
    - Submissionspflicht und daher keine «freie» Wahl Betreiber, sondern gemäss Zuschlag aus der Submission (aufgrund des Schwellenwerts zudem GATT/WTO-Ausschreibung)

10.5.5 Neuer Betrieb der Stadt Zug: Trägerschaft und Rechtsform

Neben der Ausschreibung des Betreiberauftrags oder der Vergabe an das AZZ wäre es auch denkbar, dass die Stadt allein oder mit Dritten eine neue Trägerschaft aufbaut. Sollte die Trägerschaft bei der Stadt positioniert werden, stellt sich die Frage nach der Rechtsform des Betriebs. Nachstehend ist die mögliche Auswahl der infrage kommenden Rechtsformen mit Kurzbeschreibung aufgeführt:

Tabelle 45: Auswahl möglicher Rechtsformen

Rechtsform	Definition / Anmerkungen
Öffentlich-rechtliche Rechtsformen	
Stadtverwaltung (unselbständig)	- unselbständige Körperschaft der Stadt Zug - eingegliedert in die Stadtverwaltung
Öffentlich-rechtliche Anstalt[7] gemäss §60 GG und §40-41 GG	- Selbständige Körperschaft von Gemeinde(n) oder / und Kanton mit eigener Rechtspersönlichkeit - Eine Anstalt ist nicht körperschaftlich aufgebaut (kein Legislativorgan) und kennt daher keine demokratischen Entscheidungsprozesse - Arbeitsverhältnisse sind öffentlich-rechtlich
Privatrechtliche Organisationsformen	
Stiftung nach Art. 80 ff. ZGB	- Eine Stiftung entsteht durch die Widmung eines Vermögens für einen bestimmten Zweck. - Die Stiftung hat weder Eigentümerinnen oder Eigentümer noch Mitglieder, sondern ist ein verselbständigtes, zu einem bestimmten Zweck gewidmetes Vermögen («Zweckvermögen»), d.h. die Stiftung «gehört nur sich selbst». - Folglich gibt es keine Rechte Dritter wie Kanton oder Gemeinden an der Stiftung bzw. an deren Stiftungskapital
Aktiengesellschaft (AG) nach Art. 620 ff. OR	- Die Aktiengesellschaft ist eine Kapitalgesellschaft, an der eine oder mehrere Personen oder Handelsgesellschaften beteiligt sind. - Bei der privatrechtlichen AG sind Einflussmöglichkeiten durch die gesetzlichen Bestimmungen des Aktienrechts beschränkt. - Das Gesetz trennt die Rechte und Pflichten der Aktionäre (Generalversammlung) einerseits und des Verwaltungsrats (VR) andererseits klar (vgl. Art. 660 ff. und 707 ff. OR). - Die Generalversammlung ist zwar das oberste Organ der AG, da sie u. a. den VR wählt, die Kompetenz zur Statutenänderung hat und den Jahresbericht genehmigen muss (vgl. Art. 698 OR). Die Oberleitung der Gesellschaft hat allerdings der VR inne (Art. 716a OR). Dieser verfügt über einen entsprechend grossen Handlungsspielraum. Die Entscheidungswege sind kurz die Aufgabenerfüllung entpolitisiert. - Im Gegensatz zur Anstalt sind jedoch keine massgeschneiderten Modelle und insbesondere keine Erweiterung der Einflussmöglichkeiten für Kantone und Gemeinden möglich. Der Einfluss auf die gesellschaftsrechtlichen Strukturen von privaten Gesellschaften ist durch Art. 6 ZGB begrenzt; Kantonen und Gemeinden steht es nicht zu, das Bundeszivilrecht abzuändern, wozu auch das Gesellschaftsrecht gehört.
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach Art. 772 ff. OR	- Die GmbH ist im Schweizer Recht vor allem für kleinere Unternehmen gedacht. Bereits in der Definition nennt Art. 772 OR das personenbezogene Element der GmbH, was sich konkret darin äussert, dass die Gesellschafter die Geschäftsführung ausüben, sofern die Statuten nichts anderes bestimmen (Art. 809 OR). - Im vorliegenden Kontext gelten die gleichen Anmerkungen wie bei der AG nach Art. 620 ff. OR
Verein nach Art. 60 ff. ZGB	- Vereinigung von (natürlichen oder juristischen) Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit. - Als juristische Person ist der Verein Träger von Rechten und Pflichten und verfügt über ein eigenes Vermögen (sog. Vereinsvermögen).

[7] Die öffentlich-rechtliche Stiftung wird hinsichtlich des gewidmeten Vermögens als deckungsgleich mit der selbständigen Anstalt betrachtet. Die öffentlich-rechtliche Stiftung wird grundsätzlich nicht für die unternehmerische Tätigkeit eingesetzt, sondern primär für soziale und kulturelle Zwecke. Sie wird daher hier nur am Rande erwähnt,

Rechtsform	Definition / Anmerkungen
	- Bei Vereinen ist das Kopfstimmprinzip zwingend, es ist daher nicht möglich, einzelnen Mitgliedern eine besondere Stellung einzuräumen.
Genossenschaft nach Art. 828 ff. OR	- Genossenschaft bezeichnet einen Zusammenschluss von Personen (natürlichen oder juristischen) zu Zwecken der Erwerbstätigkeit oder der wirtschaftlichen oder sozialen Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. - Wie bei Vereinen ist bei Genossenschaften das Kopfstimmprinzip zwingend.

Für die Beurteilung der infrage kommenden Rechtsformen wurden folgende Kriterien angewendet (nach Abegg & Frei, 2020, gekürzt):

- Eigentümerstruktur des Rechtsträgers inkl. flexible Anteilsdefinition und Einbindung von Partnern (bei Gründung oder zu einem späteren Zeitpunkt)
- Kapitalisierung und Steuern (-befreiung)
- Unternehmerische Handlungsfreiheit (des Leitungsorgans)
- Haftung (der Organisation und der Träger sowie persönliche Verantwortung der mit der Betriebsführung betrauten Personen)
- Aufsicht über die Organisation

Tabelle 46: Prüfung von Rechtsformen und deren Kurzbeurteilung

Rechtsform		Kurzbeurteilung	Eignung
Öffentlich-rechtlich	Stadtverwaltung (unselbständig)	- Direkte Kontrolle der Politik - Unternehmerische Führung erschwert, u.a. lange Entscheidungswege - Widerspruch zu Zielen im Projekt «Gebäudeübergabe»	Nicht geeignet
	Anstalt (selbständig) §60 GG und §40-41 GG	- Unternehmerische Führung möglich, da selbständig - In der Regel hohe Kreditwürdigkeit - Eher hoher Regelungsaufwand für Errichtung - Änderungen in Zweck, Eigentümerstruktur usw. erfordern häufig grundlegende Neuregelung - Beteiligung von anderen Gemeinden möglich, von privaten Eignern jedoch nicht	Bedingt geeignet
Privatrechtlich	Stiftung (Art. 80 – 89 ZGB)	- Einfluss der Stadt beschränkt - Relativ starre Form, spätere Zweckänderungen häufig schwierig - Keine Mitgliedschaft und keine Eigentumsanteile möglich	Nicht geeignet
	AG nach Art. 620 ff OR	- Für unternehmerische Aufgaben besonders geeignet - Sehr viele Regelungen durch Gesetz und Praxis gegeben - Flexible Struktur, leicht anpassbar. Es können sowohl andere Gemeinden als auch private Partner beteiligt werden - Einfluss der Stadt als (massgebliche) Aktionärin - Zweckänderungen möglich	Geeignet
	GmbH nach Art. 772 – 827 OR	- wie AG, im vorliegenden Kontext hat GmbH gegenüber einer AG jedoch keine Vorteile - Weniger Spielraum bei Mittelbeschaffung	Nicht geeignet

Rechtsform		Kurzbeurteilung	Eignung
		- Relativ enger Rahmen für die Ordnung der Geschäftsführung	
	Verein nach Art. 60-79 ZGB	- Für ideelle Zwecke flexible Rechtsform, leicht anpassbar - Kopfstimmprinzip verunmöglicht differenzierte Regelungen für die Mitglieder - Für unternehmerische Aufgaben und deren Finanzierung wenig geeignete Rechtsform	Nicht geeignet
	Genossenschaft nach Art. 828-926 OR	- Rechtsform für Selbsthilfe zur Förderung gemeinsamer wirtschaftlicher Interessen - Eigenkapitalbeschaffung durch Ausgabe von Genossenschaftsanteilen - Kopfstimmprinzip verunmöglicht differenzierte Regelungen für die Mitglieder	Nicht geeignet

Für die Stadt als alleinige Trägerin könnte eine Anstalt in Frage kommen – sie könnte massgeschneidert gestaltet werden.

Am besten schneidet jedoch die AG ab. Sie ist grundsätzlich sehr flexibel und auch für eine gemeinsame Trägerschaft mit einem (oder mehreren) Dritten gut geeignet, sofern auch diese hinter dieser Rechtsform stehen. Nachstehend sind die entsprechenden Eckwerte aufgeführt.

Tabelle 47: Eckwerte Trägerschaft für eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG)

Bereich	Eckwerte
Trägerschaft	- Aktiengesellschaft gemäss 620 ff. OR - Gemeinnütziger Zweck und Gestaltung so, dass Steuerbefreiung erreicht wird - Aktienverteilung je nach Partnern - Ein Aktionärbindungsvertrag (ABV) regelt die Zusammenarbeit unter den Aktionären inkl. Quoren für wichtige Beschlüsse im Verwaltungsrat und in der Generalversammlung.
Leistungsbereiche	- gemäss Leistungsvereinbarung - und / oder Betreiber-Auftrag
Eigentümerstrategie	- Die Unternehmensstrategie wird vom VR festgelegt. - Die Aktionäre definieren jedoch über eine Eigentümerstrategie Eckwerte im Sinne von wesentlichen Rahmenbedingungen (z.B. zum Kern des geplanten Angebots oder der Entwicklung in Zukunft)
Liegenschaften	- Die Gebäude sollen dem Betrieb gehören (ggf. Sacheinlage) - Grundstück kann im Baurecht sein
Aufbauorganisation	- Es ist von *einer* Firma auszugehen (keine Trennung z.B. in eine Betriebs- und eine Immobiliengesellschaft) - Die Definition der Aufbauorganisation ist Sache des VR
Strategisches Führungsorgan	- Verwaltungsrat (VR) - Mehrheit Fachleute aus den für den Betrieb wichtigsten Bereichen). Der VR soll dabei nicht nur z.B. über betriebswirtschaftliches oder bauliches Know-how verfügen, sondern auch fundierte Marktkenntnisse im Tätigkeitsgebiet der gAG mitbringen, um die Marktentwicklung beurteilen zu können. - Anzahl Personen bewusst klein halten, z.B. maximal 5 - 6

Bereich	Eckwerte
Entschädigung VR	- entlang Ansätzen für gemeinnützige Organisationen gemäss Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Zug - Sitzungsentschädigung separat
Operative Führung (Geschäftsleitung)	- Durch VR zu wählen - passend auf unternehmerische Herausforderung
Supportprozesse	- Sache der Gesellschaft
Revision	- externe Revisionsstelle (für ordentliche Revision: zugelassene Revisionsfirma bzw. einen staatlich beaufsichtigten Revisionsexperten; für eingeschränkte Revision zugelassener Revisor)
Finanzierung	- Vollkosten-Deckung durch Betrieb inkl. aller Investitionen (in einem Business Plan mittels Tragbarkeitsrechnung nachzuweisen) - für Investitionen muss die AG über genügend Eigenkapital verfügen

Hier sind die zentralen Vor- und Nachteile, wenn eine Stadt selbst Leistungserbringerin eines Pflegeheims ist:

- Vorteile
    - Die Stadt kann Angebot, Qualität und sozialpolitische Zielerreichung steuern über die Eignerstrategie und die Besetzung des strategischen Gremiums.
    - Direkter Einblick in Kostenstrukturen und Steuerungsmöglichkeiten bei Effizienz und Qualität.
    - Koordinationsvorteile durch Abstimmung mit den sonstigen internen Diensten.
    - Keine Ausschreibungspflicht der Betreiberschaft
- Nachteile
    - Keine Trennung von Auftraggeber und Auftragnehmer
    - Know-how fachlich, unternehmerisch und kulturell müsste erst aufgebaut werden; Overhead verteilt sich in der Relation auf weniger Plätze
    - Verringerung Synergiepotenzial für bestehende Betreiber von APH in der Stadt Zug, insbesondere bei AZZ mit mehreren Standorten
    - Höhere Komplexität und erhöhter Koordinationsaufwand bei der Steuerung der Angebote und bei der Kundenanmeldung durch neuen Player
    - Grössere Anzahl Ansprechpartner für die Stadt und höhere Vielfalt (Stichwort: eigener Betrieb versus Dritte)

10.6 Fazit Trägerschaft

- Für Bau und Betrieb kommen vier mögliche Grundmodelle infrage: öffentliches Eigentümermodell, Investorenmodell, Betreiber als Bauherr sowie Baurechtsmodell. Sie unterscheiden sich insbesondere bezüglich Aufgabenteilung, Einfluss, Risiko und Finanzierungsverantwortung.

- Die Angebotserweiterung an den bestehenden Standorte oder in unmittelbarer Nähe von diesen werden von den bisherigen Betreibern (AZZ, Mülimatt) betrieben. Eine Ausschreibung ist – unabhängig vom jeweiligen Modell für Bau und Betrieb nicht notwendig.
- Bei der Schaffung von Angeboten an neuen Standorten besteht für die Betreiberschaft keine Ausschreibungspflicht, wenn die Stadt Zug selbst Betreiber ist, die AZZ mit dem Betrieb betraut wird (Ausnahmetatbestand In-State-Vergabe), der Betreiber auch Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist oder ein Dritter Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist und dann den Betreiber sucht. Es bietet sich an, auch für diese Angebote lokale Anbieter zu präferieren. Alternativ könnte die Stadt selbst Betreiber werden, wobei sich hier primär eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Rechtsform anbietet. Für den Fall, dass die Stadt die Betreiberschaft einem neuen Dritten geben will, müsste dies öffentlich ausgeschrieben werden. Diese Fragen werden abschliessend zu einem späteren Zeitpunkt geklärt.

11 Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Grundsätzliches

Die Stadt Zug steht aufgrund der demographischen Entwicklung vor einer deutlichen Ausweitung des Bedarfs in der Alters- und Langzeitpflege. Insbesondere die stark wachsende Bevölkerungsgruppe der über 80+ führt bis 2040 / 2045 zu einem substanziellen Mehrbedarf an stationären Pflegeplätzen sowie an alternativen Wohnformen.

Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass heute ein signifikanter Anteil der Bewohner:innen in Pflegeheimen lediglich einen geringen Pflegebedarf aufweist. Dies weist auf strukturelle Fehlanreize sowie auf ein unzureichendes Angebot an geeigneten und finanzierbaren Alternativen hin.

Zentral ist insbesondere der gezielte Ausbau des Betreuten Wohnens, um vorzeitige Heimeintritte zu vermeiden und die Selbstständigkeit der älteren Bevölkerung möglichst lange zu erhalten. Gleichzeitig bleibt die stationäre Pflege ein unverzichtbarer Bestandteil, der sich künftig stärker auf Personen mit höherem Pflegebedarf konzentrieren soll.

Die zukünftige Versorgung erfordert einen Paradigmenwechsel: Weg von einer primär stationären Versorgung hin zu einem integrierten, durchlässigen System mit einem ausgewogenen Mix aus ambulanten, intermediären und stationären Angeboten. Der dabei entstehende Fachkräftebedarf ist neben der baulichen Abdeckung des Bedarfs stets mitzudenken.

Empfehlung Bedarfsdeckung und mögliche Verteilung

Die Standortevaluation zeigt, dass die Deckung des künftigen Bedarfs grundsätzlich möglich ist, jedoch eine Kombination aus Weiterentwicklung bestehender Standorte und der Realisierung neuer Standorte erforderlich ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erstellung neuer Kapazitäten an allen möglichen drei Standorten bis zu zehn Jahre in Anspruch nehmen kann.

Um den Bedarf an künftigen Pflegeplätzen und BeWo langfristig abdecken zu können, bestehen mehrere Zusammensetzungsmöglichkeiten, welche jedoch stark von Dritten (Eigentümern / Betreibende) abhängig sind. Die Anforderungen für Alterswohnen (Hindernisfreies Bauen, Lift, kleinere Wohnungen, gute Lage, breitere Korridore / Türen, schwellenfreie Duschen usw.) decken sich durch die Vorgabe des barrierefreien Bauens (SIA 500) mit dem modernen Bauen weitgehend. Daher wird der Fokus der Bedarfsdeckung auf Pflegeplätze und Betreutes Wohnen gelegt.

Folgende Entwicklungsschwerpunkte werden für die Schaffung der stationären Pflegeplätze sowie der Wohnungen für Betreutes Wohnen empfohlen:

- **Entwicklung «Standort 1, Altes Gaswerk»:** Der Standort weist die optimale Grösse für einen neuen Standort, die ideale Lage, die zeitliche Verfügbarkeit sowie die Stadt Zug als Eigentümerin auf. Es ist zeitnah politisch zu klären, welcher Nutzungsmix auf dem Areal weiterverfolgt werden soll. Durch eine Entwicklung eines Pflegeheims mit 96 Plätzen sowie 60 Wohnungen für Betreutes Wohnen und den vorgeschriebenen preisgünstigen Wohnungen auf dem «Standort 1, Altes Gaswerk» soll an zentraler Stelle der Nachfrage begegnet werden. Um künftige (langfristige) auf Veränderungen der Nachfrage reagieren zu können, sollte die Infrastruktur erweiterbar geplant werden.
- **Erweiterung «Standort 3, Oberwil Ost»**: Durch eine Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes («Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt») soll das Seniorenzentrum Mülimatt erweitert werden. Gemäss jetzigem Stand präferiert die Bürgergemeinde aufgrund der räumlichen Trennung durch die Strasse aktuell nicht den Bau eines neuen Pflegeheims am «Standort 3, Oberwil Ost». Um dem Bedarf an Wohnungen für Betreutes Wohnen gerecht zu werden, wird zudem eine Entwicklung von gut 50 Wohnungen am «Standort 3, Oberwil Ost» in Synergie mit dem Seniorenzentrum Mülimatt vorgesehen. Das Szenario erlaubt die Deckung des Bedarfs der Pflegeplätze sowie eine gestaffelte Entwicklung der Infrastruktur.
- **Entwicklung «Standort A, Hertizentrum Zug» Baubereiche D3 und D4**: Im Hertizentrum sollen durch eine Entwicklung um die Baubereiche D3 und D4 46 neue stationäre Pflegeplätze realisiert werden. Die mögliche Integration von Wohnungen für Betreutes Wohnen ist im Kontext mit einer möglichen Erweiterung der Pflegeplätze in den Baubereichen D3 und D4 zu prüfen.
- **Alternative zum «Standort 1, Altes Gaswerk»**: Sollte die Entwicklung eines Pflegeheims mit pflegeheimnahen Betreutem Wohnen am «Standort 1, Altes Gaswerk» nicht möglich sein, müssen die in Frage kommenden grösseren Standorte aus der Longlist erneut geprüft werden. Dies könnte allerdings eine Anpassung der Anforderungen «nach unten» bzgl. des notwendigen Fussabdrucks voraussetzen, was wiederum Auswirkungen auf die Effizienz der betrieblichen Abläufe haben könnte.
- Der **Bedarf an Alterswohnungen** soll im Rahmen der Stadtentwicklung gedeckt werden. Hierfür empfiehlt es sich, bei stadteigenen Entwicklungen einen Anteil an Alterswohnungen einzuplanen, so dass diese möglichst breit gestreut werden können. Bei der Planung sollen preisgünstige, altersgerechte Kleinwohnungen berücksichtigt werden. Zudem soll «dynamisches Bauen» in puncto Anpassungsfähigkeit und flexibler Nutzung berücksichtigt werden. Möglichkeiten für Alterswohnungen bieten sich am «Standort 4, Ahornpark» und am

«Standort 5, Landis&Gyr-Areal» an. Als mögliche Anzahl Alterswohnungen wurde an beiden Standorten je 50 Wohnungen angenommen. Der genaue Umfang ist politisch zu definieren.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen – analog Kap. 9.5 - als Ergebnis der Standortevaluation die entsprechenden möglichen Potenziale im Überblick (Tabelle 48) sowie die mögliche Entwicklung des Bestands bis 2040 (Tabelle 42):

Tabelle 48: Potenzial Standorte

				Bestand						Bebaubare Grundstücke												Dritte Alterswohnen		
				Pflegeheim inkl. BeWo				Alterswhg																
	Total	Ziel zusätzliche Plätze 2045	Ziel zusätzliche Plätze 2040	Hertizentrum Zug	Zentrum Neustadt	Zentrum Frauensteinmatt	Seniorenzentrum Mülimatt	Bergli, GS 3868 Metallstrasse 10,14,16	GS 3274 (60020) Waldheimstrasse 39+41	Altes Gaswerk, GS 4709	Herti VII, GS 33 / 4649	Oberwil Ost, GS 1639	Ahornpark, GS 357, 2488	Landis&Gyr-Areal Theilerplatz, GS 4873	Schiefepark, GS 3881 / 3880 / 2976 / 3256	Chamerstrasse 69, GS 175	Chamerstrasse 115, GS 2348 / 4107	Aegeristrasse 94+96, GS 634 / 2032	Äussere Lorzenallmend, GS 92	Gut Hirt, GS 2215	Spielhof Oberwil, GS 1522	Zugerbergstrasse 6-10, GS 1372 / 1373	Altes Kantonsspital	Waldheimstrasse, GS 4666
				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Bestehende Nutzung																								
Pflegeheim				✓	✓	✓	✓																	
Betreutes Wohnen				✓																				
Alterswohnen				✓	✓	✓	✓	✓	✓															
Bestehende Anzahl Pflegeplätze	288	210	140	69	76	80	63																	
Bestehende Anzahl Wohnungen BeWo	25	185	145	25																				
Bestehende Anzahl Alterswohnungen	225			55	18	36	33	35	48															
Zu prüfende Nutzung in der Shortliste																								
Pflegeheim				✓						✓		✓												
Betreutes Wohnen				✓	✓		✓			✓		✓												
Alterswohnen				✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓						13	35	10
Mitzudenken in Konzept																								
Alterswohnen																			✓	✓		✓	✓	✓
Potenzial*				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potenzielle zusätzliche Nutzung																								
Potenzial zusätzliche Anzahl Pflegeplätze	254			80						122		52												
Potenzial zusätzliche Anzahl Wohnungen BeWo	33			72*			33			60*		50*												
Potenzial zusätzliche Anzahl Alterswohnungen	168			**							100	**	**	**		10						13	35	10
Anzustrebender Mix				A	B	C	D	E	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potenzielle Nutzungsverteilung kumuliert																								
Pflegeheim	455			140	76	80	63	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Betreutes Wohnen	135			25	0	0	0	0	0	60	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Alterswohnen	293			55	18	36	33	35	48	0	0	0	50***	50***	0	10	0	0	0	0	0	13	35	10

[111-10_0805_Ergebnis Evaluation_2026 06 09 ESCA VT.xlsx]Shortlist

*Die Flächen werden wo möglich zuerst der Pflegenutzung zugewiesen. Falls an diesem Standort keine mögliche Pflegenutzung realisiert wird, kann eine höhere Anzahl an Wohnungen für BeWo realisiert werden.

** mögliche Anzahl in Vertiefung zu klären

*** Annahme mögliche Anzahl

Tabelle 49: Entwicklung Bestand 2025 bis 2040 (ohne Betten PZ Baar und Chlösterli; inkl. Betten spezialisierte Langzeitpflege Neustadt)

	Plätze APH	Wohnungen BeWo	Alterswohnungen
IST-Bestand 2025	**288**	**25**	**225**
A: Hertizentrum Zug	69	25	55
B: Zentrum Neustadt	76		18
C: Zentrum Frauensteinmatt	80		36
D: Seniorenzentrum Mülimatt	63		33
E: Bergli, GS 3868, Metallstrasse 10,14,16			35
F: GS 3274 (60020), Waldheimstrasse 39+41			48
zu schaffen bis 2040	**140**	**145**	**50**
SOLL-Bestand 2040	**428**	**170**	**275**
Mögliche Umsetzungen bis 2040	**142**	**110**	**110**
A: Hertizentrum, Baubereiche D3, D4	46	*)	
A: Hertizentrum, Baubereich A2			
1: Altes Gaswerk	96	60	
3: Oberwil Ost		50	
4: Ahornpark, GS 357, 2488			50
5: Landis&Gyr-Areal Theilerplatz, GS 4873			50
7: Chamerstrasse 69, GS 175			10
Über- / Unterdeckung ggü. Bedarfsprognose	**2**	**-35**	**60**

Quelle: Landis AG [111-10_0605_Entwicklung Angebot_2026 06 09 ESCA.xlsx]Entwicklung Angebot

*) Genaue Anzahl Plätze BeWo muss in der Vertiefung abschliessend geprüft werden.

Empfehlung für das weitere Vorgehen

Es zeigt sich, dass die Planung zur Entwicklung der Altersinfrastruktur (BeWo und Pflegeplätze) zeitnah gestartet werden muss, da die Erstellung voraussichtlich an allen drei Standorten bis zu zehn Jahre in Anspruch nehmen kann.

Um die Entwicklung der Altersinfrastruktur (Pflegeplätze, Wohnungen für Betreutes Wohnen sowie Alterswohnen) aktiv anzugehen, sollte die Stadt Zug die nachfolgenden Schritte zeitnah durchführen:

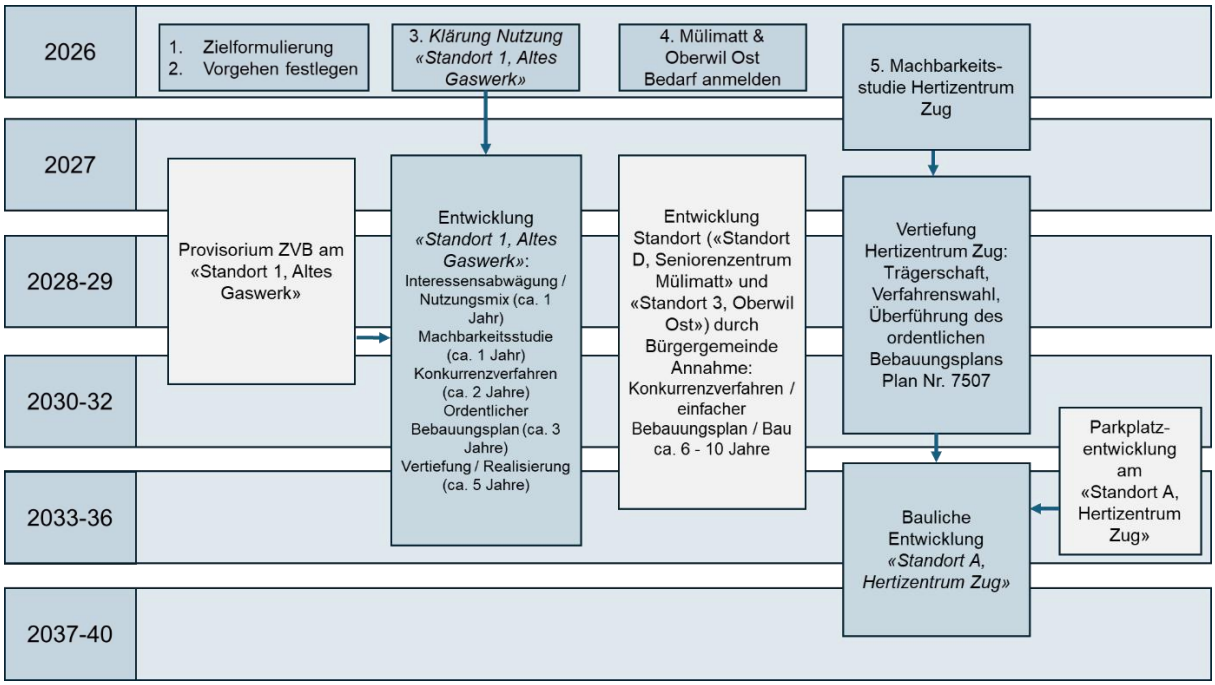
1. *Zielformulierung*: Der Stadtrat beschliesst den im Bericht abgebildeten prognostizierten Bedarf an Pflege- und Wohninfrastruktur sowie den daraus resultierenden zusätzlichen Raumbedarf. Der Beschluss soll im Jahr 2026 erfolgen.
2. *Vorgehen festlegen*: Der Stadtrat entscheidet über den Umgang mit dem erwarteten Defizit an Pflegeplätzen und Wohnungen für Betreutes Wohnen. Es wird empfohlen, das aufgezeigte Szenario zur Deckung des Bedarfs anzustreben. Dies sollte im Jahr 2026 erfolgen.
3. *«Standort 1, Altes Gaswerk»:* Da beim Alten Gaswerk unterschiedliche Entwicklungsinteressen zusammenfliessen, ist ein politischer Entscheid zu treffen, welche Nutzungen auf dem Areal des Alten Gaswerks angesiedelt werden sollen. Anschliessend ist der beschlossene Nutzungsmix im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch die Stadt Zug zu überprüfen. Sollte der «Standort 1, Altes Gaswerk» nicht für eine Pflegenutzung vorgesehen werden, ist auf andere Standorte aus der Longlist zurückzugreifen.

4. *«Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt» und «Standort 3, Oberwil Ost»:* Die Entwicklung des kombinierten Standorts «Standort D + 3, Seniorenzentrum Mülimatt + Oberwil Ost» erfolgt durch die Bürgergemeinde. Im Austausch zwischen der Stadt Zug und der Bürgergemeinde soll definitiv geklärt werden, welches Angebot (Pflegeplätze / BeWo) die Bürgergemeinde bereit ist, auf dem kombinierten Standort («Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt» und «Standort 3, Oberwil Ost») zu realisieren. Diese Entwicklungsabsicht soll anschliessend in den von der Bürgergemeinde geplanten Wettbewerb einfliessen.
   Aufgrund der Verfahrensdauer (Wettbewerb: ca. 1.5 bis 2 Jahre; einfacher Bebauungsplan: Annahme ca. 2 Jahre; anschliessende Projektierung und Bewilligung) ist insgesamt von einer Entwicklungsdauer von sechs bis zehn Jahren auszugehen.
5. *«Standort A, Hertizentrum Zug»:* Es ist zeitnah eine Machbarkeitsstudie durch die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit der Korporation zu erarbeiten bzw. in Auftrag zu geben. Darin soll in Varianten geprüft werden, wie das bestehende Angebot an Pflegeplätzen und Wohnungen für Betreutes Wohnen unter Beizug der Baubereiche D3 und D4 erweitert werden kann. Dabei sollen die notwendigen Anpassungen und der dazugehörige Planungsprozess (inkl. Planungsrisiken) aufgezeigt werden, damit diese in den Entscheidungsprozess miteinfliessen können. Durch eine zeitnahe Erstellung der Machbarkeitsstudie wird Klarheit über den Raumbedarf des neu zu erstellenden Standorts (siehe Pkt. 3) geschaffen werden.
6. *Alterswohnungen*: Für die Entwicklung der Alterswohnungen stehen mehrere Standorte zur Verfügung, welche sich jedoch mehrheitlich in einem Planungsprozess befinden. Es ist politisch zu klären, ob und falls ja, wie flächendeckend und konzentriert Alterswohnungen in die geplanten Nutzungszusammensetzung einfliessen soll. Als mögliche Standorte für die Realisierung eines grösseren Volumens bieten sich die Standorte «Standort 4, Ahornpark» und «Standort 5, Landis&Gyr-Areal» an.

Nachstehend sind die Schritte 1 bis 5 auf der Zeitachse dargestellt. Das weitere Vorgehen ist abhängig von diesen Arbeitsschritten. Bezüglich der Darstellung auf der Zeitachse ist zu berücksichtigen:

- Die Entwicklung der Standorte «Standort 1, Altes Gaswerk» und «Standort A, Hertizentrum Zug» ist stark von der Trägerschaft (insbesondere den jeweiligen politischen Prozessen zur Kreditfreigabe sowie dem Submissionsrecht) sowie von den Planungsverfahren (Überführung des ordentlichen Bebauungsplans Nr. 7507 bzw. Erstellung eines neuen ordentlichen Bebauungsplans am «Standort 1, Altes Gaswerk») abhängig.
- Am kombinierten Standort («Standort D, Seniorenzentrum Mülimatt» und «Standort 3, Oberwil Ost») ist die Entwicklung von der Bürgergemeinde abhängig. Daher ist keine genaue Aussage zur zeitlichen Entwicklung möglich.
- Am «Standort A, Hertizentrum Zug» ist die zeitliche Einordnung insbesondere von der Entwicklung des Baubereich D5 des ordentlichen Bebauungsplan Plan Nr. 7507 sowie der Parkplatzsituation abhängig.

Abbildung 25: Zeitliche Einordnung der möglichen Standortentwicklungen



Quelle: Landis AG

111-10_0605_Zeitstrahl V0.13_2026 04 17 VT ESCA.pptx

Einordnung in den Phasenplan Projekt «Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur»

Mit dem vorliegenden Bericht sind die Arbeiten zur Phase 2 und 3 abgeschlossen.

Abbildung 26: Projektskizze «Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur»

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4 - 7
Phase	**Initialisierung**	**Ist-Analyse / Konzeptphase**	**Planung / Erarbeitung Grundlagen Erweiterung**	**Projektierung / Realisierung**
Ziele	▪ Projekt ist intern «aufgegleist»	▪ Konkretisierung / Quantifizierung künftiges Angebot	▪ Künftiges Konzept inklusive Quantifizierung verabschiedet	▪ Bauvorhaben umgesetzt
Inhalte	▪ Genehmigung Projektskizze ▪ Einrichten interdepartementale Steuergruppe ▪ Verfahren Vergabe externe Projektleitung ▪ Kommunikation	▪ Überprüfung Prognosedaten ▪ Ausarbeitung / Prüfung alternative Versorgungsszenarien ▪ Ausarbeitung möglicher künftiger Bedarf pro Wohnform ▪ Planung Phase 3 ▪ Kommunikation und Abgleich mit Stakeholdern	▪ Festelgung konkreter Bedarf pro Wohnform ▪ Grobbetriebskonzept / Raumprogramm ▪ Identifizierung Standorte ▪ Machbarkeitsprüfung ▪ Optimale Rechts- /Betriebsform ▪ Planung ▪ Kommunikation und Verabschiedung	▪ Pflichtenheft / Wettbewerb ▪ Vorprojekt ▪ Realisierung ▪ Inbetriebnahme ▪ → alle vier Realisierungsphasen sind hier gesamt aufgeführt
Ergeb -nisse	▪ Interne Vorarbeiten für Projektstart sind abgeschlossen	▪ Strategie als Grundlage für künftige Betriebskonzepte / Bauplanung	▪ Verabschiedetes Konzept als Grundlage für weitere Planung / Umsetzung	
Zeit	▪ ca. 2 bis 3 Monate	▪ ca. 4 bis 6 Monate	▪ ca. 4 bis 6 Monate	

Source: 111 10_0404_Phasenplan Überblick Modell_2026 04 17 ESCA.pptx

Die Planung der Arbeiten aus den oben dargestellten Schritten drei bis fünf und darauf aufbauend eine entsprechende Projektkonzeption der nächsten Phasen aus der gesamthaft dargestellten Phase 4-7 muss nun im Anschluss an dieses Projekt erfolgen.

12 Anhang

12.1 Literatur oder Quellenverzeichnis

- Alzheimer Europe Report (2020): Dementia in Europe Yearbook 2019. Estimating the prevalence of dementia in Europe
- Boggatz T. (2019). Betreutes Wohnen. Perspektiven zur Lebensgestaltung bei Bewohnern und Betreuungspersonen. Springer, Berlin, Heidelberg
- Gasser, N.; Knöpfel, C., Seifert, K. (2015). Erst agil, dann fragil. Übergang vom ‚dritten' zum ‚vierten' Lebensalter bei vulnerablen Menschen. Zürich: Pro Senectute
- Höpflinger F. (2020). Leben im Alter – aktuelle Feststellungen und zentrale Entwicklungen. Zürich: Programm Socius
- Höpflinger F. (2022). Demografische Alterung – Trends und Perspektiven. Letzte Aktualisierung: 07.07.2022. Zürich
- Höpflinger F., Hugentobler V., Spini D. (2019): Age Report IV – Wohnen in den späten Lebensjahren. Zürich: Seismo
- Höpflinger, F. (2009). Sozialgerontologie: Alter im gesellschaftlichen Wandel und neue soziale Normvorstellungen zu späteren Lebensjahren. In: Klie, T; Kumlehn, M; Kunz, R. Praktische Theologie des Alterns. Berlin: Walter de Gruyter, 55-73.
- Imhof L. & Mahrer-Imhof R. (2018). Betreutes Wohnen in der Schweiz: Grundlagen eines Modells. Studie im Auftrag von Curaviva, Senesuisse, Pro Senectute Schweiz, Spitex Schweiz. Winterthur: Nursing Science & Care GmbH
- Knöpfel, C., Pardini, R., & Heinzmann, C. (2018). Gute Betreuung im Alter in der Schweiz. Eine Bestandesaufnahme. Zürich: Seismo
- Konferenz der kantonalen Gesundheitsdirektorinnen und -direktoren (GDK) (2022). Integrierte Versorgung in den Kantonen, https://www.gdk-cds.ch/de/gesundheitsversorgung/integrierte-versorgung, Zugriff am 02.08.2022
- Pellegrini, S., Dutoit, L., Pahud, O. & Dorn, M. (2022). Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz. Prognosen bis 2040 (Obsan Bericht 03/2022). Neuchâtel: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium.
- Regierungsrat des Kantons Zug (2023). Gesundheitswesen: Pflegeheimplanung 2026-2030 – Grundsätze. Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats vom 26.09.2023
- Regierungsrat des Kantons Zug (2024). Vernehmlassungsvorlage Gesetzgebung Änderung des Spitalgesetzes betreffend Steuerung Eintritte ins Pflegeheim
- Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan) (2022). Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz. Obsan Bericht 03/2022. Neuchâtel
- Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan) (2023). Statistische Grundlagen für die Versorgungsplanung der Alters- und Langzeitpflege im Kanton Zug, Bedarfsprognosen von 2019-2030. Neuchâtel
- Seifert A., Ackermann T., Schelling H. R. (2020). Digitale Senioren 2020. Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien durch Personen ab 65 Jahren in der Schweiz. Zürich: Pro Senectute Schweiz
- Stadt Zug (2023). Fachstelle Alter und Gesundheit. Leben im Alter, Altersstrategie 2023 – 2035. Zug
- Stadtrat Luzern (2021). Projekt „Alterswohnen integriert". Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat Luzern (B+A 21/2021)

- SUS (2024). Soziale Dienste: Alter; Pflegeheimliste 2026; Ausgangslage und Planung. Protokollauszug zur Aussprache vom 11.01.2024 im Stadtrat Zug, Beschluss Nr. 13.24
- Trageser J, Gschwend E, von Stokar T. (2019). Einheitliche Finanzierung ambulant und stationär mit Einbezug der Pflege. Schlussbericht der Schweizerischen Konferenz der kantonalen Gesundheitsdirektorinnen und -direktoren GDK. Zürich
- Werner S., Kraft E., Elbel R. & Kreienbühl M. (2021). Intermediäre Strukturen für ältere Menschen in der Schweiz 2021. Aktualisierung einer Kantonsbefragung und statistische Auswertung (Obsan Bericht 05/2021). Neuchâtel: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium
- Zimmerli J. (2016). Stresstest auf veränderte Nachfrage; In: Zimmerli J., Schmidiger M. (Hrsg.), Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Demografie und Wohnungswirtschaft, Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Band 31, Verlag IFZ – Hochschule Luzern
- Kanton Zug (2019). Baudirektion. Arbeitshilfe Bebauungsplan, Ein Leitfaden für die Praxis

12.2 Mietzinsmaxima per 1.1.2026

Die Ergänzungsleistungen (EL) berücksichtigen die unterschiedlichen Mietzinsbelastungen in den Grosszentren (Region 1), in der Stadt (Region 2) und auf dem Land (Region 3) sowie die Anzahl Personen, die gemeinsam in einem Haushalt leben. Die Stadt Zug ist Mietzinsregion 2; es gelten die nachstehenden Ansätze:

- Alleinlebende Personen: CHF 1'525 pro Monat (Stand 1.1.2026)
- Ehepaar ohne Kinder: CHF 1'810 pro Monat (Stand 1.1.2026)
- Zuschlag für rollstuhlgängige Wohnungen: CHF 6'900 pro Jahr, wobei der Zuschlag nur geltend gemacht werden kann, wenn effektiv von der Bewohner:in ein Rollstuhl benötigt wird.

HAUSHALT	REGION 1	REGION 2*	REGION 3
Alleinlebend	1'575.-	1'525.-	1'390.-
Ehepaar ohne Kinder / Alleinstehend mit einem Kind	1'860.-	1'810.-	1'680.-
Ehepaar mit einem Kind / Alleinstehend mit zwei Kindern	2'065.-	1'980.-	1'850.-
Ehepaar mit zwei und mehr Kindern / Alleinstehend mit drei und mehr Kindern	2'255.-	2'160.-	2'000.-
Konkubinatspaare (Zweipersonenhaushalt) pro Person *(Für unverheiratete Personen in einem Haushalt mit mehr als zwei Personen gelten andere Ansätze)*	930.-	905.-	840.-
Zuschlag für rollstuhlgängige Wohnungen	Der maximale Zuschlag für eine rollstuhlgängige Wohnung beträgt 6'900 Franken pro Jahr und pro Wohnung.		

Das kantonale EL-Gesetz sieht vor, dass EU / EFTA-Bürger:innen und Schweizer:innen einen erhöhten Mietzuschuss von CHF 3'800 pro Jahr haben könnten.

12.3 Kategorien Betreutes Wohnen im Detail

		D	C	B	A
Ziele	gelingender Alltag	X	X	X	X
	Würde, Unterstützung von Autonomie	X	X	X	X
	Möglichkeit zur sozialen Partizipation	X	X	X	X
	Sicherheit	X	X	X	X
Präsenz	telefonisch (Anliegen bearbeiten oder weiterleiten)	X			
	persönlich, Bürozeiten (Anliegen bearbeiten oder weiterleiten)		X		
	24-h-Präsenz einer Fachperson (Anliegen bearbeiten)			X	X
Planung	Bedarfsabklärung ADL/IADL		X	X	X
	Bedarfsabklärung Gesundheit		X	X	X
	Bedarfsabklärung/Ressourcen soziale Netzwerke, Angehörige		X	X	X
	Informationsaustausch mit anderen Leistungserbringern			X	X
Angebot	Wäsche, Haushalt	X	X	X	X
	finanzielle, administrative Aufgaben (Bank, Behörden etc.)	X	X	X	X
	Unterstützung beim Kochen/Einkauf, Mahlzeitendienst, Restaurant	X	X	X	X
	Essen, Ernährung (inkl. Diät)		X	X	X
	Körperpflege, Sich-kleiden, Mobilisation		X	X	X
	Therapien, präventiv-fördernde Massnahmen		X	X	X
	Sicherheit durch Telefon/Notrufknopf (24-h-Erreichbarkeit)	X	X	X	X
	Sicherheit durch Fachperson externe Dienste (Spitex Schweiz, etc.)	X	X		
	Sicherheit durch Im-Haus-24-h-Präsenz einer Fachperson			X	X
	Sicherheit durch regelmässige Kontrollen			X	X
	Massnahmen gegen soziale Isolation/Einsamkeit	X	X	X	X
	Freizeitanlässe, Teilnahme am gesellschaftlichen Leben des Wohnorts	X	X	X	X
	spezialisierte Angebote: z.B. bei Demenz, Diabetes, Palliativpflege, psych. Leiden, Sucht				X
Doku und Qualität	Dokumentation: Bedarfsabklärung, Vereinbarung, Leistungen		X	X	X
	Evaluation Zielerreichung Self-Care-Fähigkeiten/gelingender Alltag		X	X	X
	Evaluation Sicherheit	X	X	X	X
	Evaluation Lebensqualität, Würde, Autonomie	X	X	X	X
	Evaluation interprofessionelle Zusammenarbeit			X	X

Quelle: Imhof L. & Mahrer-Imhof R., 2018, S. 20

12.4 Sockel tiefer Pflegestufen im APH und Verteilung Substitution

T 2.4 Verwendete Sockel und Verteilungsschlüssel per Kantonsgruppe

Kantonsgruppe	Sockel	Verteilungsschlüssel	
	Anteil Personen mit Verbleib im Pflegeheim*	Anteil Personen in Spitex**	Anteil Personen in betreuten Wohnformen**
Stark ambulant-orientierte Kantone	90%	10% versus 90%	
Zunehmend ambulant-orientierte Kantone	70%	20% versus 80%	
Stationär- und ambulant-orientierte Kantone	60%	30% versus 70%	
Stationär-orientierte Kantone	50%	40% versus 60%	

* Personen 65+ mit Pflegestufe 0–2/0–3 (leichtes/mittleres Szenario der Heimentlastung), welche weiterhin ins Pflegeheim eintreten

** Personen 65+ mit Pflegestufe 0–2/0–3 (leichtes/mittleres Szenario der Heimentlastung), welche gemäss Heimentlastung nicht mehr ins Pflegeheim eintreten, sondern in Anteilen im angestammten Zuhause bleiben oder in betreute Wohnformen wechseln (Substitutionsflüsse)

Zugehörigkeit zu den Kantonsgruppen: GE, JU, NE, TI und VD (stark ambulant-orientierte Kantone), BE, BS, FR und VS (zunehmend ambulant-orientierte Kantone), AG, BL, GR, NW, OW, TG, SO, ZG und ZH (stationär- und ambulant-orientierte Kantone), AI, AR, GL, LU, SG, SH, SZ und UR (stationär-orientierte Kantone).

Quelle: Eigene Darstellung

© Obsan 2022

12.5 Details Szenario «Alternative Versorgung (0-3) mit Sockel 40 %»

Sockel Verbleib im APH	40%
Anteil 65-79 in der Grundversorgung	4%

Stadt Zug		Anzahl der Bewohner/innen					
Versorgungspolitisches Szenario	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
		Referenzjahr	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Alternative Versorgung (0–3) (Sockel 40 %)	80+	280	266	321	381	438	507
	65+	327	304	359	421	482	550
	65-79	47	39	38	39	44	42
	65-79 in % 65+	*14%*	*13%*	*11%*	*9%*	*9%*	*8%*
Alternative Versorgung (0–3) (Sockel 40 %)	80+	280	266	321	381	438	507
	Anteil 65-79 Grundversorgung	13	12	14	17	19	22
	80+ zzgl. Anteil 65-79	293	278	335	398	458	529

Stadt Zug		Anzahl Pflegeplätze Stadt Zug gemäss Leistungsaufträgen					
		2019	2025	2030	2035	2040	2045
			333	329	321	321	321

Stadt Zug		Mehrbedarf Pflegeplätze					
	Altersklasse	2019	2025	2030	2035	2040	2045
Alternative Versorgung (0–3) (Sockel 40 %)	80+ zzgl. Anteil 65-79			6	77	137	208

[111-10_0601_Bedarfsplanung alternativ_2025 05 23 ESCA.xlsx]Bedarf alternativ_Detail

12.6 Auswertung tiefe Pflegestufen AZZ pro Standort

Tabelle 50: AZZ Herti (Stand KLV 0-4 per 31.12.2025)

AZZ Herti	Anzahl Bew.										
Einschätzung Hauptgrund	KLV 0	KLV 1	KLV 2	KLV 3	KLV 4	Total	Haupt-grund in %	möglicher-weise substituier-bar durch BeWo	Bemerkungen	Einschätzung Reduktions-potenzial für Langzeitbereich	Mögliche Massnahmen
Dementielle Entwicklung	0	0	0	2	2	4	30.8%	-	z.T. in Kombination mit Druck Angehörige für Heimeintritt und/oder Fragilität	++	Entlastungsangebote für Angehörige
bei Heimeintritt Pflegebedürfigkeit höher, hat sich wieder erholt	0	0	2	1	0	3	23.1%	3	sehr oft im Kombination mit Fragilität	++	Betreutes Wohnen; Rückkehr nach Hause fördern
Einsamkeit kein soziales Umfeld mehr	0	1	1	1	1	4	30.8%	3	sehr oft im Kombination mit Fragilität und Angehörigen, die zum Heimeintritt drängen	++	Thema in Beratung und Kommunikation stärken; Kooperation mit Sozialdiensten
Fragilität	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	wird nur aufgeführt, wenn als einziger Grund angegeben	0	Betreutes Wohnen
Pflegebedürftiger Ehepartner	0	1	0	1	0	2	15.4%	1	sehr oft im Kombination mit Fragilität	+	Betreutes Wohnen oder teilweise ambulante Betreuung
hindernisreiche Wohnung	0	0	0	0	0	0	0.0%	-		0	Betreutes Wohnen
Total	**0**	**2**	**3**	**5**	**3**	**13**	**100.0%**				
Davon möglicherweise substituierbar durch Betreutes Wohnen (fachliche Einschätzung)	0	2	3	2	0	**7**	54%				
Substitutionsanteil nur KLV 0-3	0	2	3	2		**7**	70%				

[111-10_0607_AZZ_Bew-Auswertung per 31.12.2025_2026 03 31ESCA.xlsx]Herti_Hauptgründe

Tabelle 51: AZZ Neustadt (Stand KLV 0-4 per 31.12.2025)

AZZ Neustadt	Anzahl Bew.										
Einschätzung Hauptgrund	KLV 0	KLV 1	KLV 2	KLV 3	KLV 4	Total	in %	möglicher-weise substituier-bar durch BeWo	Bemerkungen	Einschätzung Reduktions-potenzial für Langzeitbereich	Mögliche Massnahmen
Dementielle Entwicklung	0	0	1	3	2	6	24.0%	-	z.T. in Kombination mit Druck Angehörige für Heimeintritt und/oder Fragilität	++	Entlastungsangebote für Angehörige
bei Heimeintritt Pflegebedürfigkeit höher, hat sich wieder erholt	0	0	2	0	0	2	8.0%	-	sehr oft im Kombination mit Fragilität	0	Betreutes Wohnen; Rückkehr nach Hause fördern
Einsamkeit kein soziales Umfeld mehr	0	0	5	6	2	13	52.0%	10	sehr oft im Kombination mit Fragilität und Angehörigen, die zum Heimeintritt drängen	++	Thema in Beratung und Kommunikation stärken; Kooperation mit Sozialdiensten
Fragilität	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	wird nur aufgeführt, wenn als einziger Grund angegeben	0	Betreutes Wohnen
Pflegebedürftiger Ehepartner	0	0	0	1	1	2	8.0%	2	sehr oft im Kombination mit Fragilität	0	Betreutes Wohnen oder teilweise ambulante Betreuung
hindernisreiche Wohnung	0	0	0	1	1	2	8.0%	-		0	Betreutes Wohnen
Total	**0**	**0**	**8**	**11**	**6**	**25**	**100.0%**				
Davon möglicherweise substituierbar durch Betreutes Wohnen (fachliche Einschätzung)	0	0	3	6	3	**12**	48%				
Substitutionsanteil nur KLV 0-3	0	0	3	6		**9**	47%				

[111-10_0607_AZZ_Bew-Auswertung per 31.12.2025_2026 03 31ESCA.xlsx]Neustadt_Hauptgründe

Tabelle 52: AZZ Frauensteinmatt (Stand KLV 0-4 per 31.12.2025)

AZZ Frauensteinmatt	Anzahl Bew.										
Einschätzung Hauptgrund	KLV 0	KLV 1	KLV 2	KLV 3	KLV 4	Total	Haupt-grund in %	möglicher-weise substituier-bar durch BeWo	Bemerkungen	Einschätzung Reduktions-potenzial für Langzeitbereich	Mögliche Massnahmen
Dementielle Entwicklung	0	0	1	0	2	3	30.0%	3	z.T. in Kombination mit Druck Angehörige für Heimeintritt und/oder Fragilität	++	Entlastungsangebote für Angehörige
bei Heimeintritt Pflegebedürfigkeit höher, hat sich wieder erholt	0	0	2	0	0	2	20.0%	1	sehr oft im Kombination mit Fragilität	++	Betreutes Wohnen; Rückkehr nach Hause fördern
Einsamkeit kein soziales Umfeld mehr	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	sehr oft im Kombination mit Fragilität und Angehörigen, die zum Heimeintritt drängen	0	Thema in Beratung und Kommunikation stärken; Kooperation mit Sozialdiensten
Fragilität	0	0	0	0	0	0	0.0%	-	wird nur aufgeführt, wenn als einziger Grund angegeben	0	Betreutes Wohnen
Pflegebedürftiger Ehepartner	1	0	0	0	0	1	10.0%	1	sehr oft im Kombination mit Fragilität	+	Betreutes Wohnen oder teilweise ambulante Betreuung
hindernisreiche Wohnung	0	0	0	0	0	0	0.0%	-		+	Betreutes Wohnen
Keine Angabe	0	0	1	1	2	4	40.0%	2		0	
Total	**1**	**0**	**4**	**1**	**4**	**10**	**100.0%**				
Davon möglicherweise substituierbar durch Betreutes Wohnen (fachliche Einschätzung)	1	0	3	1	2	**7**	70%				
Substitutionsanteil nur KLV 0-3	1	0	3	1		**5**	83%				

[111-10_0607_AZZ_Bew-Auswertung per 31.12.2025_2026 03 31ESCA.xlsx]Herti_Hauptgründe

12.7 Longlist

12.7.1 Beschreibung Liegenschaften

Jeder Standort wird kurz beschrieben, um seine wesentlichen Eigenschaften sichtbar zu machen. Dazu gehört die aktuelle Nutzung, die Eigentumsverhältnisse und laufende Entwicklungsprozess auf dem Grundstück sowie ob ein Bebauungsplan vorhanden, in Arbeit oder notwendig ist. Auf dieser Basis können erste Unterschiede und potenzielle Ausschlussgründe erkannt werden.

Tabelle 53: Ausgangslage Liegenschaft

A1	*Bestehende Nutzung:* Bei der bestehenden Nutzung wird unter den nachfolgenden Nutzungen unterschieden. Ist eine Nutzung vorhanden, wird die entsprechende Anzahl vorhandener Plätze aufgeführt.
A1.1	Pflegeheim
A1.2	Betreutes Wohnen
A1.3	Alterswohnen
A1.4	Bestehende Anzahl Pflegeplätze
A1.5	Bestehende Anzahl Wohnungen BeWo
A1.6	Bestehende Anzahl Alterswohnungen
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Die Eigentumsverhältnisse sind massgebend für die Kosten, die Flexibilität in der Entwicklung sowie den Zeitplan. Teilweise ist ein Baurecht vorhanden. Dieses wird in der Longlist genauer beschrieben, in der Gesamtübersicht wird jedoch nur darauf hingewiesen.
A2.1	Städtische Grundstücke
A2.2	Korporation
A2.3	Kanton
A2.4	Bürgergemeinde
A2.5	Katholische Kirchengemeinde
A2.6	Private
A2.7	Baurecht vorhanden
A3	*Aktuelle Planungen:* Bei einzelnen Grundstücken sind aktuell Planungsverfahren in Arbeit, welche teilweise die Erstellung von Alterswohnungen vorsehen. Bei anderen Grundstücken sind bereits Bebauungspläne erstellt worden oder muss aufgrund der künftigen Bauordnung ein Bebauungsplan erstellt werden.
A3.1	Planungsverfahren in Arbeit
A3.2	Bebauungsplan vorhanden
A3.3	Bebauungsplan in Arbeit
A3.4	Bebauungsplan notwendig
A3.5	Alterswohnungen vorgesehen
A3.6	geplante Anzahl Alterswohnungen

12.7.2 Anforderungen Liegenschaften pro Nutzung

Um die Erschliessung der in Kapitel 8 beschriebenen zusätzlichen Betten und Plätze beurteilen zu können, wurden die dafür relevanten Anforderungen definiert. Dabei wird zwischen drei Nutzungsarten unterschieden:

- Stationäre Pflegeplätze im Pflegeheim
- Betreutes Wohnen (pflegeheimnah)
- Alterswohnen

Diese Nutzungen unterscheiden sich insbesondere im benötigten Flächenbedarf aber auch von den qualitativen Voraussetzungen. Die Anforderungen werden nachfolgend skizziert und finden anschliessend ihren Niederschlag in den einzelnen Bewertungskriterien:

- *Pflegeheim*: Es wird von einem Fussabdruck von mindestens 1'600 m^2 ausgegangen. Diese Grössenangabe fliesst in das Bewertungskriterium B2.1 ein. Für eine Vertiefung im Rahmen der Shortlist kommen nur Standorte infrage, welche einen solchen Fussabdruck bieten können und eine anrechenbare Geschossfläche > 5'600 m^2 aufweisen. Die anrechenbare Geschossfläche wird mit dem Bewertungskriterium B2.2 kontrolliert. Wo ein Fussabdruck von 1'920 m^2 (Kapitel 8.1.3) möglich ist, wird darauf hingewiesen.
- *Betreutes Wohnen*:
    - *Neubau*: Da im Betreuten Wohnen Kategorie B eine 24-Stunden-Pflege angeboten wird, ist eine Mindestzahl an Plätzen notwendig, um diese Leistung wirtschaftlich erbringen zu können. In unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim sind mindestens 25 Plätze, an einem eigenständigen Standort mindestens 40 Plätze erforderlich. Das Betreute Wohnen soll immer pflegeheimnah realisiert werden.
    - *Umnutzung*: Neben der Erstellung von neuen Standorten wird im Rahmen der Longlist geprüft, ob bestehende Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen umgenutzt werden können. Die Kriterien gemäss Kap. 8.2.3 werden mittels Bewertungskriterium B4.2) geprüft.
- *Alterswohnen*: Für Alterswohnungen ist ein Mix aus 2 ½ bis 3 ½ Wohnungen vorgesehen. Es wird mit einer Ø Wohnungsgrösse von 80 m^2 gerechnet. Bei einem Faktor von 1.5 für die tragenden Wände, die Erschliessung und dazugehörige Räume ist von 120 m^2 pro Einheit auszugehen. Diese Grössenordnung wird im Rahmen der Shortlist benötigt, um eine Annäherung an das Wohnungspotenzial aufzeigen zu können. So kann später auf strategischer Ebene darüber befunden werden, ob eine Entwicklung von Alterswohnungen an einem Standort zielführend ist und ob eine solche Entwicklung angegangen werden soll.
- *Generell*: Bei den bestehenden Standorten wurde das Potenzial (B2) individuell betrachtet.

12.7.3 Bewertungskriterien Longlist

Die Standorte der Longlist werden anhand der nachstehenden Kriterien bewertet. Das jeweilige relevante Bewertungskriterium wird mit «erfüllt», «teilweise erfüllt» und «nicht erfüllt» beurteilt. Die nachstehende Tabelle beschreibt die Bewertungskriterien sowie die Bewertungslogik:

Tabelle 54: Bewertungskriterien Liegenschaften Longlist

B1	*Allgemeine Standortfaktoren:* Aufgrund der Lage der Grundstücke und ihrer Zonierung lassen sich erste Aussagen zu deren Bebaubarkeit sowie deren Eignung für einzelne Nutzungen treffen.
B1.1	*Zonenkonformität* Gemäss der Auskunft des Rechtdienstes vom 02.07.2025 sind Alterswohnungen und ein Pflegeheim in der Wohnzone, in der gemischten Wohn- und Arbeitszone, in der OeIB-Zone sowie in der BsV Zonen als zonenkonform zu erachten. Die Zonenkonformität wird anhand der neuen Bauordnung, Stand 1. öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision geprüft. Bei einem Pflegeheim wird baurechtlich zwischen Wohnnutzung und nichtstörende gewerbliche Nutzung unterschieden, wobei eine klare Unterscheidung erst im Rahmen eines Projektes vorgenommen werden kann. Liegt das Grundstück in einer Zone, in welcher die Nutzungen zulässig ist, ist dieses Kriterium als «erfüllt» zu betrachtet, ansonsten als «nicht erfüllt».
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Um Nutzungssynergien beim Betreuten Wohnen zu ermöglichen, ist eine möglichst direkte Anbindung an ein bestehendes Pflegeheim notwendig. Das Kriterium wird wie folgt bewertet: Befindet sich ein Grundstück angrenzend zu einem bestehenden Pflegeheim, wird es als «erfüllt» beurteilt. Befindet es sich in einer Fussgehdistanz von 100 Metern wird das Kriterium als «teilweise erfüllt» beurteilt, alles darüber hinaus wird als «nicht erfüllt» beurteilt.
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Die Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit ist besonders für die Alterswohnungen relevant, da in zunehmendem Alter trotz eingeschränkter Mobilität der Wunsch nach Eigenständigkeit bestehen bleibt. Ein nahegelegenes Versorgungsangebot unterstützt diese Selbstständigkeit. Befindet sich eine Einkaufsmöglichkeit (wie eine Migros-/ Coop-Filiale) innert 300 m Fusswegdistanz wird das Kriterium als «erfüllt», bei 500 m als «teilweise erfüllt» und darüber hinaus als «nicht erfüllt» beurteilt.
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Um beurteilen zu können, wie gut ein Standort durch den öV erschlossen ist, wurden in einer VSS-Norm Kriterien definiert, welche es erlauben, einen Standort einer Güteklasse zuzuweisen. Die Basis für die Bestimmung der Güteklassen bilden dabei die Haltestellen, welche einer Kategorie zugewiesen werden. Die öV-Anbindung ist wesentlich für die Mobilität im Alter. Bedingt durch verringerte kognitive Fähigkeiten sinkt die Mobilität (gehen, autofahren) und eine gute öV-Anbindung kann hier Abhilfe schaffen. Weiter fördert eine gute öV-Anbindung bei Pflegeheimen oder Betreutem Wohnen Arbeitswege ohne Autos sowie autofreien Besuch. Ein Standort hat öV-Güteklasse C, wenn innerhalb von 300 m eine Busstation mit einem Bustakt zwischen 10 und 20 min liegt. Eine öV-Güteklasse C des Standorts wird als «erfüllt» beurteilt, alle tieferen Güteklassen als «nicht erfüllt».

B2	*Potenzial:* Aufgrund des vorgängig definierten Flächenbedarfs für ein Pflegeheim und das Betreute Wohnen können die Potenziale von unbebauten Standorten auf einer hohen Flugebene überprüft werden. Diese sind im zweiten Arbeitsschritt in der Shortlist zu schärfen.
B2.1	*Bebaubare Fläche* Aufgrund der Bauzone, der vorgeschriebenen Abstände sowie potenziell vorhandener Baulinien lässt sich eine mögliche bebaubare Fläche pro Grundstück ausweisen. Ist diese Fläche grösser als 1'600 m^2 (Flächenbedarf Pflegeheim) wird es als «erfüllt» ansonsten als «teilweise erfüllt» beurteilt. Im Rahmen der Shortlist ist bei kleineren bebaubaren Flächen zu prüfen, ob ein Grundstück den Bedürfnissen des Betreuten Wohnen entsprechen kann oder ob die bebaubare Fläche zu klein ist. Ist auf einem Grundstück die Erstellung eines grösseren Fussabdrucks (1'920 m^2) möglich, wird in der Longlist darauf hingewiesen.
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Die mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) orientiert sich an der Grundnutzung. Für die Erstellung eines Pflegeheims mit einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Grösse von 70 Plätzen werden 5'600 m^2 benötigt (siehe Kapitel 8.1.2 sowie Tabelle 32, Seite 64). Besteht eine maximale anrechenbare Geschossfläche von über 5'600 m^2 wird das Kriterium als «erfüllt» bewertet, ansonsten als «teilweise erfüllt».
B3	*Nutzungseinschränkungen*
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu zu erstellenden Wohnflächen preisgünstig sein (vgl. § 30 neue Bauordnung, Stand 1. öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision). Zudem sind u.a. folgende städtische Grundstücke mit preisgünstigem Wohnraum zu überbauen: Schleifepark (GS 2976, 3256), Chamerstrasse 115 (GS 2348, 4107) sowie Areal Altes Gaswerk (preisgünstiger Wohnraum und öffentliche Nutzungen, vgl. § 23 neue Bauordnung, Stand 1. öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision). Unter preisgünstigem Wohnraum werden nach § 30 neue Bauordnung kein Betreutes Wohnen verstanden. Eine Ausnahme bildet das Alte Gaswerk, da die Zone für preisgünstiges Wohnen sowie öffentliche Nutzungen wie Betreuung vorgesehen ist. Beim Alten Gaswerk ist davon auszugehen, dass Alterswohnen und Betreutes Wohnen möglich ist. Das Kriterium wird als «erfüllt» betrachtet, wenn es keine Einschränkungen gibt. Bestehen punktuelle Einschränkungen wird es als «teilweise erfüllt» betrachtet. Steht der Entwicklung ein grundlegender Inhalt aus der Initiative entgegen, wird das Kriterium als «nicht erfüllt» betrachtet.
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Aufgrund von bestehenden Bebauungsplänen oder Einträgen aus der Nutzungsplanung können Einschränkungen für künftige Bebauungen entstehen. Wird ein Grundstück für eine andere städtische Nutzung vorgesehen, ist dieses nicht weiterzuverfolgen. Bestehen keine Einschränkungen, wird das Kriterium als «erfüllt» betrachtet. Bestehen punktuelle Einschränkungen, welche einer Entwicklung nicht grundsätzlich entgegenstehen, wird das Kriterium als «teilweise erfüllt» betrachtet. Sind grössere Einschränkungen vorhanden, welche einer Entwicklung im Sinne des Projekts entgegenstehen, wird das Kriterium als «nicht erfüllt» betrachtet.
B4	*Potenzial im Bestand* Um zu prüfen, ob bei den bestehenden Standorten ein Entwicklungspotenzial vorhanden ist, muss geprüft werden, was für ein Verdichtungs-/ Entwicklungspotenzial auf den Arealen vorhanden ist, und ob bestehende Nutzungen zielführend umgenutzt werden können.

B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Es ist zu prüfen, ob die Areale noch Entwicklungskapazitäten aufweisen. Hierfür wird der Bestand mit der zulässigen Ausnutzung und Geschossigkeit verglichen. Besteht ein Entwicklungspotenzial wird das Kriterium als «erfüllt» beurteilt, ansonsten als «nicht erfüllt».
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Es wird geprüft, ob die bestehenden Alterswohnungen barrierefrei sind, über eine Gangbreite von min. 1.20 m, einen rollstuhlgängigen Lift und über eine kompakte, für die Zielgruppen adäquate Wohnungsgrösse verfügen. Werden alle Kriterien erfüllt, wird das Umnutzungspotential als «erfüllt» beurteilt, wenn einzelnen Kriterien nicht erfüllt sind, als «teilweise erfüllt» und wenn mehrere nicht erfüllt sind, als «nicht erfüllt» beurteilt.
B4.3	*Bestandesbauten* Bebaute Parzellen können durch Umnutzungen, Erweiterungen, Aufstockungen oder als Ganzes entwickelt werden. Der Umgang mit dem Bestand kann jedoch kostenintensiv sein, und je nach Gebäudealter ist mit zusätzlichen Investitionen (Sanierungszyklen) zu rechnen. Bei einer gesamthaften Entwicklung ist die «graue Energie» zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem Bestand ist im Rahmen der Shortlist zu vertiefen. Ist eine Parzelle unbebaut, wird das Kriterium als «erfüllt» betrachtet, da kein Bestandesbau im Rahmen der Shortlist berücksichtigt werden muss. Ist das Grundstück punktuell bebaut, wird das Kriterium als «teilweise erfüllt» betrachtet, ansonsten als «nicht erfüllt» und der Umgang mit dem Bestand muss im Rahmen der Shortlist beschrieben werden. Bei den bestehenden Pflegeheimen sowie Alterswohnungen (A - F) wird auf eine Beurteilung verzichtet, da diese im Rahmen der Vertiefung betrachtet werden müssen.

Standorte, welche zentrale Anforderungen nicht erfüllen, werden aus dem weiteren Prozess ausgeschlossen. Die verbleibenden Standorte bilden die Grundlage für die vertiefte Analyse im Rahmen der Shortlist.

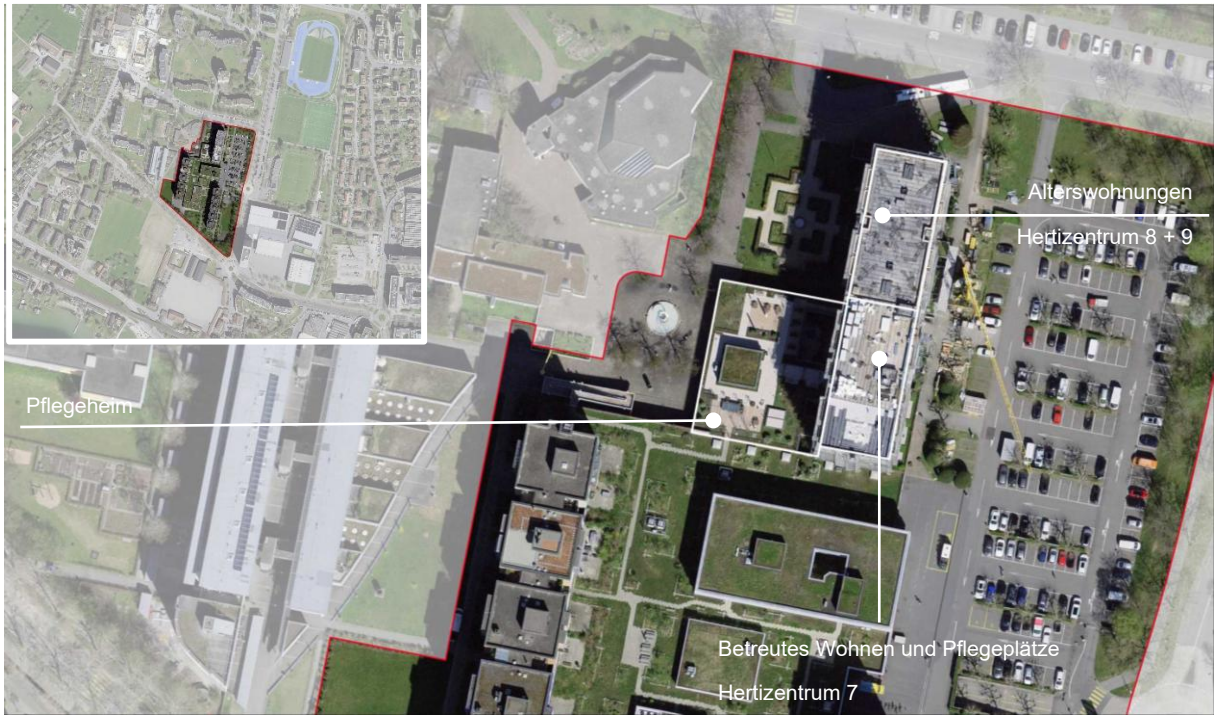
12.7.4 Ausgangslage und Betrachtungsraum

Die Stadt Zug hat eine Liste von sämtlichen möglichen Grundstücken zusammengestellt. Diese Auswahl umfasst sechs bestehende Standorte (A-F) sowie 15 potenzielle Standorte (1-15), welche teilweise in einer Entwicklung, unbebaut oder bereits bebaut, aber anderweitig genutzt sind.

In den nachstehenden Kapiteln sind die einzelnen Standorte beschrieben und bewertetet. Die Standorte «Standort 13: Zugerbergstrasse 6-10»; «Standort 14: Altes Kantonsspital» und «Standort 15: Waldheimstrasse» sind in einer laufenden Planung und werden daher nur in der Ausgangslage (A) aufgeführt, um die geplanten Alterswohnungen in den späteren Entwicklungsvarianten mitberücksichtigen zu können.

12.7.5 Standort A: Hertizentrum Zug (Bestand)

Abbildung 27: Übersichtsplan Lage Hertizentrum Zug



Quelle: Landis AG

Das Hertizentrum Zug ist ein Komplex aus Einkaufszentrum, Pflegeheim und Wohnbau. Die Stadt Zug plant das Areal weiterzuentwickeln. So hat sie mit dem Bebauungsplan Plan Nr. 7507, genehmigt am 12.05.2020 (Feststellung der Rechtsgültigkeit der Baudirektion am 07.02.2022), neue Kapazitäten auf dem Areal geschaffen. Dabei wurde im Baubereich A (A1-A3) (siehe Kapitel 9.4.2) zusätzlicher Raum für das Wohnen im Alter und der Pflege geschaffen. Diese zusätzlichen Kapazitäten wurden mit der Aufstockung der Häuser Hertizentrum 7, 8, 9 ausgeschöpft.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden die Baubereiche D3, D4, D5 und W3, siehe Kapitel 9.4.2, welche aktuell unbebaut sind und ein Entwicklungspotenzial für Alterswohnungen ausweisen, vertieft.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Im Hertizentrum ist ein Pflegeheim (A1.1) sowie Betreutes Wohnungen (A1.2) mit 25 Plätzen untergebracht. Weiter besteht ein Angebot von 55 Alterswohnungen der Korporation (A1.3).
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist Eigentum der Korporation. Das Pflegeheim und das Betreute Wohnen wurde im Baurecht durch die AZZ erstellt. Die Alterswohnungen wurden durch die Korporation erstellt und werden auch durch diese betrieben.
A3	*Aktuelle Planungen:* Bei einer Entwicklung auf dem Areal ist der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, massgebend. In diesem wurde für den Baubereich A (A1-A3) gemäss dem erläuternden

	Bericht vom 21.02.2017 eine zusätzliche aGF von 4'100m^2 ermöglicht. Mit der Aufstockung wurde diese zusätzliche aGF weitgehend erschlossen. Die weitere Entwicklung des Areals ist in Planung. Durch die Entwicklung einer Tiefgarage (Baubereich D5) soll ein Ersatz für die bestehenden Aussenparkplätze geschaffen werden, was eine bauliche Entwicklung der Baubereiche D3 und D4 ermöglichen soll.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Aufgrund des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 wird auf eine Auflistung der Grundordnung verzichtet. Eine Umnutzung der Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen ist gemäss dem Bebauungsplan Plan Nr. 7507 möglich, da dieser in den Baubereichen A1 bis A3 keine Vorgaben zur Verteilung der Nutzung macht. Die Baubereiche A1 bis A3 sind gemäss Ziffer 6 dem Wohnen im Alter und der Pflege vorbehalten, wobei im Erdgeschoss auch Dienstleistung möglich ist. In den Baubereichen D und W3 ist Wohnnutzung möglich.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Im selben Komplex ist ein Pflegeheim vorhanden.	●
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Im selben Komplex sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.	●
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich mehrheitlich in der Güteklasse C und ist damit gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Es gilt insbesondere die Ziffer 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Plan Nr. 7507 zu berücksichtigen: «Die Baubereiche A2 (mind. 6'000 m^2 aGF), D3/D4/D5 (gesamthaft mind. 2'400 m^2 aGF) und W3 (mind. 5'000 m^2 aGF) sind für einen preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 (der heute rechtskräftigen) BO der Stadt Zug reserviert.» Eine allfällige Anpassung der Ziffer 10 bei einer Überführung des ordentlichen Bebauungsplan Plan Nr. 7507 ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Die Baubereiche sind in der Abbildung 13 ersichtlich.	◑
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Gemäss den Bestimmungen unter Ziffer 6 des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 sind die Baubereiche A1 – A3 für das Wohnen im Alter, der Pflege und die dazu dienlichen Nutzungen vorbehalten. Weiter ist im Baubereich A (A1-A3) eine aGF von 13'400 m^2 (6'500 m^2 + 6'100 m^2 + 800 m^2) zulässig. Gemäss der Flächenberechnung der Aufstockung Alterswohnungen Hertizentrum 8+9 wird die mögliche aGF für den Baubereich A2 (Hertizentrum 8+9) von 6100 m^2 mit 4'998.82 m^2 nicht vollständig ausgeschöpft. Da jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 451.50 m.ü.M. zulässig ist und das 9. Obergeschoss eine Bodenhöhe von 448.19 m.ü.M. aufweist, ist davon auszugehen, dass eine weitere Aufstockung aufgrund dieser Höheneinschränkung nicht möglich ist.	◑

	In den Baubereichen D3, D4, D5 und W3 ist (preisgünstiges) Wohnen vorgesehen. Es gilt in einer Vertiefung zu prüfen, ob eine Umnutzung zu Alterswohnen in den Baubereichen D3, D4, D5 und W3 punktuell möglich ist, um eine Umnutzung der Alterswohnungen im Baubereich A2 zu Betreutem Wohnen ohne die Schaffung von neuen Defiziten im Alterswohnen zu ermöglichen. Weitere Potenziale könnten durch eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507 erschlossen werden. Der Umfang einer solchen Anpassung hat Auswirkungen auf den Prozess (Zeit / Vorgehen) und muss ganzheitlich in einer Vertiefung betrachtet werden.	
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Die Häuser Hertizentrum 8+9 (Baubereich A2) weisen eine geeignete Struktur für eine Umnutzung der Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen auf. Es handelt sich überwiegend um 2.5 Zimmer-Wohnungen, es sind Lifte (160 x 260 cm) vorhanden und die Gangbreite ist mit 1.34 cm ausreichend dimensioniert. Im Hertizentrum 7 (Baubereich A1) sind in den Obergeschossen 7 bis 9 BeWo eingegliedert. Eine Umnutzung zu stationären Pflegeplätzen wäre nutzungskonform.	●
B4.3	*Bestandesbauten* Der Baubereich A1 beinhaltet bis zum 6. Obergeschoss Räume des Pflegeheims und ab dem 7. Obergeschoss BeWo. Es besteht kein weiteres Verdichtungspotenzial ohne eine Anpassung des Bebauungsplan Plan Nr. 7507. Der Baubereich A2 beinhaltet die Häuser 8 und 9, deren Aufstockung erfolgte vor kurzer Zeit. Eine Umnutzung von Wohnungen zu Alterswohnungen in weiteren Baubereichen ist in der Vertiefung zu prüfen. Es besteht kein weiteres Verdichtungspotenzial ohne eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507. Der Baubereich A3, in welchem das Pflegezentrum liegt, ist aufgrund der maximalen Höhenkote von einer Verdichtung ausgenommen ohne eine Anpassung des Bebauungsplans Plan Nr. 7507.	

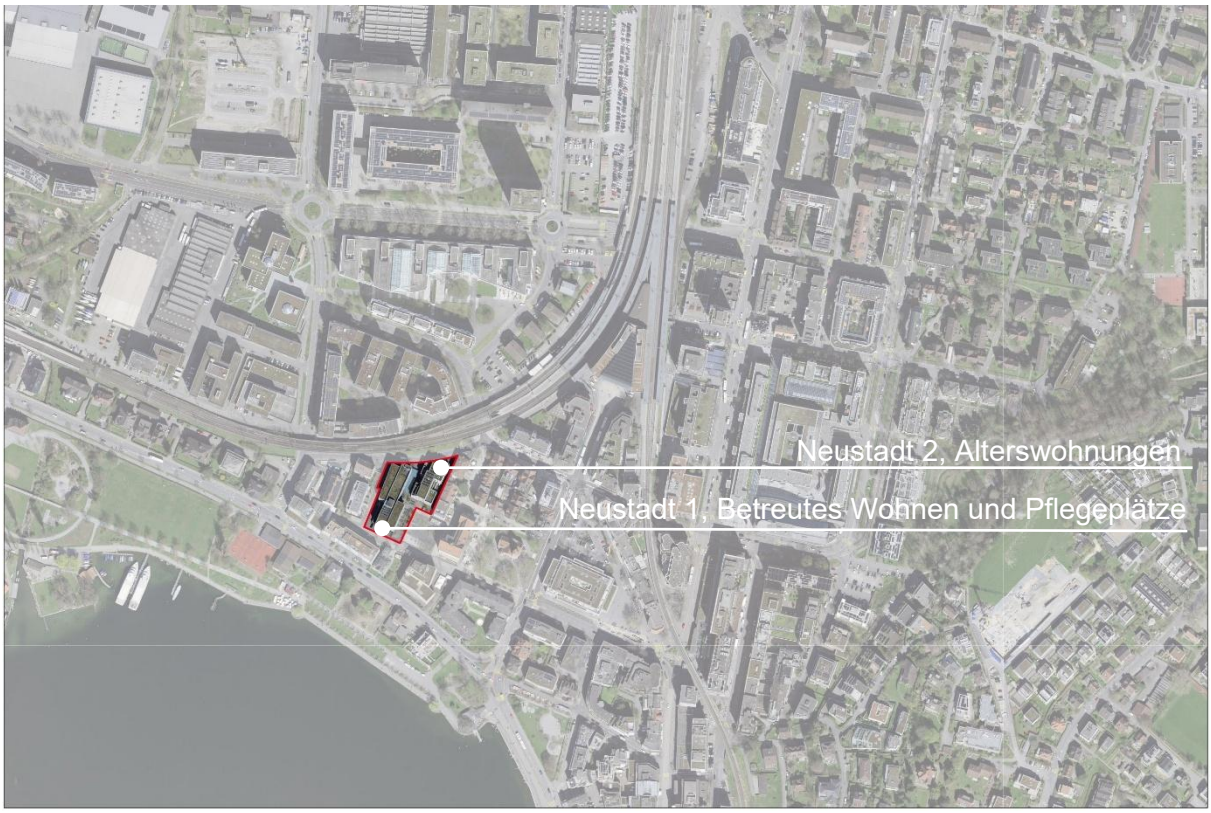
Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Eine mögliche Umnutzung der Alterswohnungen zu BeWo ist im Rahmen Shortlist prüfenswert. Es ist zudem zu diskutieren, ob das BeWo zu Pflegeplätzen umgenutzt werden könnten. Weiter ist zu prüfen, ob Alterswohnungen in den zu entwickelnden Baubereichen möglich sind, respektive welche Entwicklungsabsichten die Korporation für das Hertizentrum verfolgt.

Gemäss Rückmeldung der Korporation vom 07.06.2026 ist eine Umnutzung der Alterswohnungen in den Häusern 8 und 9 zu Betreutem Wohnen aus Sicht der Korporation nicht vorgesehen, auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt.

12.7.6 Standort B: Neustadt Zug (Bestand)

Abbildung 28: Übersichtsplan Lage Neustadt



Quelle: Landis AG

Das Alterszentrum (Pflegeheim) Neustadt liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Grundstück liegt im Perimeter des Bebauungsplans Plan Nr. 7075, genehmigt am 18.03.2010. Neben dem Pflegeheim (Neustadt 1) sind Alterswohnungen auf dem Areal angesiedelt (Neustadt 2). Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbenutzungen.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* In der Neustadt ist ein Pflegeheim (A1.1) sowie ein Angebot von 18 Alterswohnungen (A1.3 / Neustadt 2) untergebracht.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist Eigentum der Stadt. Sie hat der AZZ das Baurecht abgetreten, welche die Immobilie erstellt hat.
A3	*Aktuelle Planungen:* Bei einer Entwicklung auf dem Areal ist der Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7075 massgebend. Dieser wurde mit der Genehmigung vom 18.03.2010 ergänzt und so unter anderem eine Aufstockung ermöglicht.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität*	●

	Das Grundstück liegt in der OeIB. Aufgrund des Bebauungsplans Plan Nr. 7075 wird auf eine Auflistung der Grundordnung verzichtet. Eine Umnutzung der Alterswohnungen zu betreutem Wohnen ist, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, möglich. Im Erdgeschoss müssen gemäss den Bestimmungen jedoch publikumsorientiere Nutzungen angestrebt werden. Das Areal liegt heute in der Ortsbildschutzzone, nach der Ortsplanungsrevision in der Strukturerhaltungszone.	
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Im selben Komplex ist ein Pflegeheim vorhanden.	●
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Coop am Bahnhof ca. 450 m, Migros Metalli, ca 550 m, Coop Bundesplatz ca. 300 m	●
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich in der Güteklasse A und ist damit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 7075 ist eine Nutzungseinschränkung im Erdgeschoss ersichtlich. Es ist zu vertiefen, inwieweit diese Einschränkung einer Umnutzung entgegensteht und welche neuen Nutzungsdefizite durch eine Umnutzung entstehen würden.	◑
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Gemäss dem revidierten Bebauungsplan Plan Nr. 7075 kann der zentrale Teil des Pflegezentrums (Neustadt 1) aufgestockt (6-geschossig) werden. Der Mehrwert, welche eine solche Aufstockung mit sich bringt, wird jedoch aufgrund der geringen Gebäudetiefe (siehe Abbildung 34 rotes Gebäude, zentrale dunkle Fläche) als nicht zielführend erachtet. Die AZZ hat zusammen mit der CSL Partner Architekten AG bauliche Vorabklärungen zu einer Aufstockung des Alterszentrums (Neustadt 1) durchgeführt. Es wird dabei ein Szenario mit zwei zusätzlichen Geschossen mit insgesamt 48 Betten favorisiert. Eine solche Anpassung setzt, gemäss der Rückmeldung der Abteilung Städtebau und Planung vom Februar 2024, eine Revision des bestehenden ordentlichen Bebauungsplans Plan Nr. 7075 voraus. Ein solches Verfahren hat direkte Auswirkungen auf einen möglichen Zeithorizont und müsste bei einer späteren Vertiefung mitberücksichtigt werden.	◑
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen:* Das Gebäude (Neustadt 2) weist eine geeignete Gangbreite sowie ein Lift (108 x 208 cm) auf. Die Wohnungen werden als eher zu gross für eine EL-Tauglichkeit und auch für die Zielgruppe eingeschätzt.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Eine mögliche Umnutzung der Alterswohnungen sind im Rahmen der Shortlist prüfenswert. Da eine mögliche Aufstockung des Pflegeheims um zwei Geschosse (48 Plätze), wie die AZZ dies geprüft hat, eine Anpassung des ordentlichen Bebauungsplan Plan Nr. 7075 nach sich ziehen würde und in der Ortsbildschutzzone liegt (Stadtsilhouette), wird von einer solchen Vertiefung abgesehen.

12.7.7 Standort C: Zentrum Frauensteinmatt (Bestand)

Abbildung 29: Übersichtsplan Lage Frauensteinmatt

Quelle: Landis AG

Das Alterszentrum (Pflegeheim) Frauensteinmatt liegt südlich der Altstadt. Das Pflegezentrum wurde im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Es ist ein Pflegeheim und es sind 36 Alterswohnungen vorhanden.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist Eigentum des Priesterheim zum Frauenstein in Zug. Die Stadt hat das Baurecht erworben und das Unterbaurecht der AZZ weitergegeben. Das Pflegezentrum wird durch die AZZ betrieben.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Areal wurde mit einer Arealüberbauung bebaut, was eine Abweichung von der Grundordnung erlaubte. Das Grundstück liegt in der WA3. Es sind 3 Vollgeschosse (mit Arealüberbauung 4) zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 60 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.8 (mit Arealüberbauung 0.9). In der WA3 gelten folgende Grenzabstände: 6 m.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Im selben Komplex ist ein Pflegeheim vorhanden.	●
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* *Migros Grabenstrasse, ca. 400 m*	◑
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich in der Güteklasse C.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* keine Einschränkung	●
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Es ist kein Verdichtungspotenzial ersichtlich. Es wurde mit einer Arealüberbauung gebaut. Gemäss der Stammbewilligung wurde die Ausnützungsziffer aufgrund der Arealüberbauung auf 0.9 erhöht, was zu einer aGF von 12'613 m^2 führte. Die bestehenden Bauten weisen eine aGF von 12'579 m^2 auf.	○
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Das Gebäude weist eine geeignete Gangbreite (175 cm) sowie einen Lift (112 x 140 cm) auf. Die Wohnungen werden allerdings als eher zu gross für eine EL-Tauglichkeit eingeschätzt. Nachtrag: Die Grundrisse haben sich als nicht zielführend für eine Umnutzung erwiesen.	○
B4.3	*Bestandesbauten* Bei dem Gebäude handelt es sich um einen neueren Bau, welcher 2009 bewilligt wurde.	

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Nachtrag: Im Rahmen der Rücksprache mit der AZZ zeigte sich, dass die Grundrisse in der Frauensteinmatt für ein Pflegezentrum nicht optimal sind. Daher wird aus betrieblicher Sicht eine Erweiterung der Pflegeplätze in der Frauensteinmatt nicht als zielführend erachtet. Es wird aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe auf eine weitere Vertiefung verzichtet.

12.7.8 Standort D: Seniorenzentrum Mülimatt (Bestand)

Abbildung 30: Übersichtsplan Lage Mülimatt

Quelle: Landis AG

Das Seniorenzentrum (Pflegeheim) Mülimatt liegt im Ortsteil Oberwil.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Es sind ein Pflegeheim sowie 33 Alterswohnungen («Wohnen mit Service») vorhanden.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Pflegeheim ist im Eigentum der Bürgergemeinde.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen im Gang und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Bürgergemeinde beabsichtigt, zeitnah die Entwicklung des Areals inklusive dem angrenzenden Grundstück («Standort 3: Oberwil Ost») zu planen.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück liegt in der OeIB. Es sind die Abstände zu den angrenzenden Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m*	●

	Im selben Komplex ist ein Pflegeheim vorhanden.	
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* *Volg, ca. 450 m*	◑
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich in der Güteklasse C.	●
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Da das Grundstück in der OeIB-Zone liegt, ist grundsätzlich keine Dichtevorgabe vorhanden, daher ist von einem Entwicklungspotenzial auszugehen. Es gilt die Dichtevorgaben der Nachbarzonen zu beachten.	◑
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Das Gebäude weist eine geeignete Gangbreite (>120 cm) sowie einen Lift (Schacht 260 x 160 cm) auf. Die Wohnungen sind teilweise stark verwinkelt und deren Umnutzung wird im Rahmen der Rücksprache mit der Bürgergemeinde besprochen (siehe Shortlist).	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Eine mögliche Umnutzung der Alterswohnungen ist im Rahmen der Shortlist prüfenswert. Weiter soll die Entwicklung des Standorts in Abhängigkeit mit dem «Standort 3: Oberwil Ost» betrachtet werden.

12.7.9 Standort E: Bergli (Bestand)

Abbildung 31: Übersichtsplan Lage Bergli

Quelle: Landis AG

Die städtischen Alterswohnungen Bergli liegen an der Metallstrasse 10, 14 und 16.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Es sind 35 Alterswohnungen vorhanden.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Die Alterswohnungen sind im Eigentum der Stadt.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück liegt in der W3. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 90 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.65. In der W3 gelten folgende Grenzabstände: 6 m / 10 m (grosser Grenzabstand).	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es ist kein Pflegeheim in der unmittelbaren Nähe.	○

B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* *Migros, ca. 120 m, weitere Geschäfte im Metalli* ca. 300 m	●
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich in der Güteklasse A.	●
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Die Stammbewilligung und der Grundbuchauszug ist für eine abschliessende Beurteilung zu sichten. Jedoch ist aufgrund des Waldabstandes, der bestehenden Geschossigkeit, der begrenzen Ausnutzung der W3 und der Aussenraumnutzung nicht von einem hohen Verdichtungspotenzial auszugehen.	◑
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Das Gebäude weist eine geeignete Gangbreite (130 cm) sowie einen zu kleinen Lift (108 x 139 cm) auf. Die Wohnungen sind mehrheitlich 2.5 Zimmer-Wohnungen.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Da keine Nähe zu einem Pflegezentrum gegeben ist, der Standort aus mehreren Bauten besteht und weniger als 40 Wohnungen vorhanden sind, ist eine Umnutzung von Alterswohnen zu betreutem Wohnen nicht zielführend.

12.7.10 Standort F: Waldheimstrasse (Bestand)

Abbildung 32: Übersichtsplan Lage Waldheimstrasse

Quelle: Landis AG

Die Alterswohnungen Waldheimstrasse liegen an der Waldheimstrasse 39 und 41.

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Es sind 48 Alterswohnungen vorhanden.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Land gehört der AZZ, die Bürgergemeinde hat ein Baurecht. Die AZZ und die Bürgergemeinde gründeten zusammen die «Einfache Gesellschaft Waldheim», welche als Bauherrin und Vermieterin fungiert.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück liegt in der OeIB. Es sind die Abstände zu den angrenzenden Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.	●

B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es ist kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* *Migros Grabenstrasse 1.2 km*	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Das Areal befindet sich in der Güteklasse C.	●
B4.1	*Entwicklungspotenzial vorhanden* Es muss die Stammbewilligung gesichtet werden.	◑
B4.2	*Umnutzungspotenzial von Alterswohnungen zu Betreutem Wohnen* Das Gebäude weist eine geeignete Gangbreite (175 cm) sowie einen Lift auf. Die Wohnungen sind eher gross, was eine EL- Tauglichkeit infrage stellt.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Da keine Nähe zu einem Pflegezentrum gegeben ist, der Standort aus mehreren Bauten besteht, ist eine Umnutzung von Alterswohnen zu betreutem Wohnen nicht zielführend. Der Standort wird nicht weiterverfolgt.

12.7.11 Standort 1: Altes Gaswerk

Abbildung 33: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage Altes Gaswerk

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist punktuell bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug.
A3	*Aktuelle Planungen:* Das Grundstück wird für das Provisorium der ZVB bis ca. 2030 genutzt. Gemäss der Nutzungsplanung Stand 1. öffentliche Auflage besteht eine Bebauungsplanpflicht für Neubauten.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich aktuell in der Zone OeIB. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist eine Umzonung in die Zone BsV Altes Gaswerk (§ 23 nBO) mit den Grundmassen der WA 5 vorgesehen. In dieser sind 5 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 50 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.50, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 12'200 m^2 ca. 18'300 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der WA 5 gelten folgende Grenzabstände: 6 m. Das Areal ist mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten und Dichte sind im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu definieren.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Das Hertizentrum und der Bahnhof sind ca. 700 m zu Fuss vom Standort entfernt.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse A.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Aufgrund der Arealgrösse kann ein Fussabdruck von über 1'600 m^2 (1'920 m^2 möglich) realisiert werden.	●

B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche:* Aufgrund der Nutzungsvorgaben und der Bebauungsplanpflicht ist davon auszugehen, dass ein Pflegeheim in einer zielführenden Grösse (z.B. 96 Plätze mit einer Fläche von 7'200 m^2) möglich ist.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Es sind öffentliche Nutzungen und preisgünstiger Wohnraum zulässig. Durch die Zulässigkeit von öffentlichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass ein Pflegeheim, BeWo und Alterswohnungen zulässig sind.	◑
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Es existiert ein Bebauungsplan Plan Nr. 7089, der jedoch keine räumlichen Aussagen zur Parzelle macht. Mit der Umnutzung des Areals ist im ordentlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan zu erstellen. In der laufenden Nutzungsplanungsrevision wird ein Gewässerraum ausgeschieden, welcher die Parzelle betrifft. Es bestehen weitere städtische Interessen an diesem Standort wie z.B. Schule und Sportnutzung.	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück ist punktuell bebaut.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Das Grundstück weist ein hohes Potenzial auf, welches im Rahmen der Shortlist genauer zu definieren ist. Es sind alle Nutzungen zu prüfen.

12.7.12 Standort 2: Herti VII

Abbildung 34: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Herti VII

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist unbebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Korporation.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich (aktuell und nach der Revision der Nutzungsplanung) in der W4. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 90 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.75, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 40'000 m^2 ca. 30'000 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der W4 gelten folgende Grenzabstände: 6 m / 10 m (grosser Grenzabstand)	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in der Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Das Hertizentrum ist gut 700 m zu Fuss vom Standort entfernt.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse C.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Aufgrund der Arealgrösse kann ein Fussabdruck von über 1'920 m^2 realisiert werden.	●
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es besteht eine ausreichende aGF für die Entwicklung eines Pflegeheimes.	●

B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Aufgrund der Bauordnung ist ein Wohnanteil von 90 % zu realisieren. Weiter ist eine berücksichtigte Geschosshöhe pro Vollgeschoss von 3.2 m vorgesehen. Es ist zudem ein zusammenhängender Quartierfreiraum (min. 5 % der anzurechnenden Landfläche) zu realisieren.	●
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück ist unbebaut.	●

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Das Grundstück weist ein hohes Potenzial auf, welches im Rahmen der Shortlist genauer zu definieren ist. Es sind alle Nutzungen zu prüfen.

12.7.13 Standort 3: Oberwil Ost

Abbildung 35: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Areal Oberwil Ost

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist unbebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Barmherzigen Brüder und wurde im Baurecht an die Bürgergemeinde abgegeben.
A3	*Aktuelle Planungen:* Die Bürgergemeinde beabsichtigt ein Projekt zu realisieren.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich in der OeIB und soll im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung in der Zone BsV Oberwil Ost (§24 nBO) mit den Grundmassen der W4 überführt werden. Diese Bauzone ist für Alters- und Generationswohnungen, Alters- und Pflegeeinrichtungen, Betreuung und Quartiernutzung sowie Freizeiteinrichtungen bestimmt Es sind 4 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein maximaler Wohnanteil von 35 % zulässig. Hiervon sind min. 50 % preisgünstiges Wohnen zu erstellen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.75, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 5'500 m^2 ca. 4'125 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der W4 gelten folgende Grenzabstände: 6 m / 10 m (grosser Grenzabstand)	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Das Seniorenzentrum (Pflegeheim) Mülimatt befindet sich in unmittelbarer Nähe (gegenüberliegende Strassenseite).	●
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Ein Volg ist 450 m zu Fuss vom Standort entfernt.	◑
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse C.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche*	●

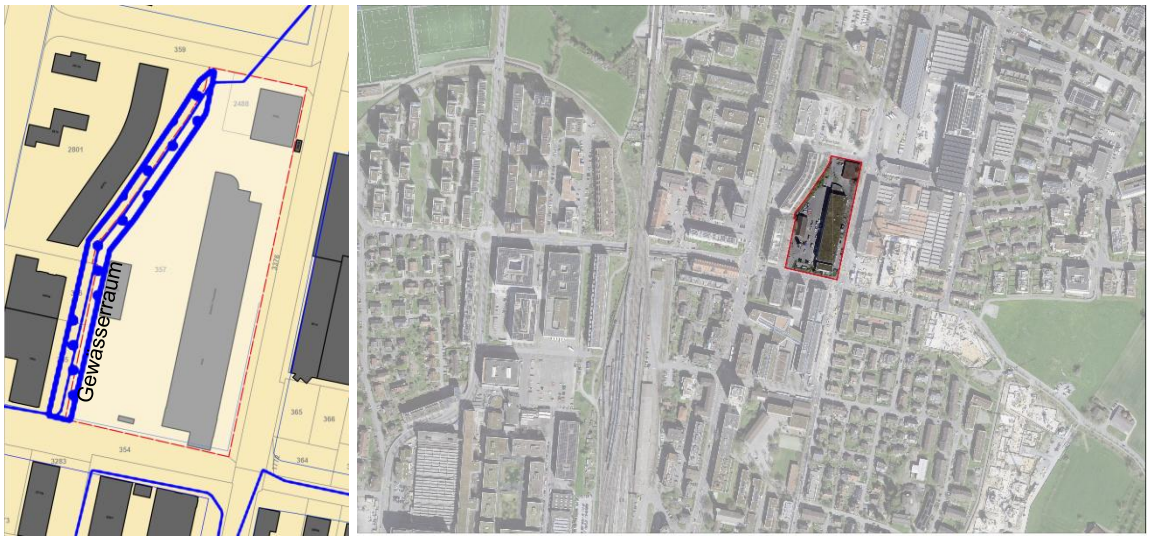
	Aufgrund der Arealgrösse kann ein Fussabdruck von 1'920 m^2 für ein Pflegeheim realisiert werden.	
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 4'125 m^2 realisiert werden. Die Fläche ist für ein eigenständiges Pflegeheim zu klein.	◑
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* keine Einschränkungen	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Es besteht eine Einschränkung bei Wohnungsbau, da in der BsV Oberwil Ost preisgünstiger Wohnraum festgehalten ist.	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück ist unbebaut.	●

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Das Grundstück in Oberwil Ost soll weiter vertieft werden. In der Vertiefung wird eine Gesamtbetrachtung mit dem «Standort D: Seniorenzentrum Mülimatt» erfolgen, um das Synergiepotenzial besser berücksichtigen zu können. Es besteht Potenzial für ein Pflegeheim, Betreutes Wohnen sowie Alterswohnungen.

12.7.14 Standort 4: Ahornpark

Abbildung 36: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Ahornpark



Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es ist ein Bebauungsplan in Erarbeitung.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich (aktuell und nach der Revision der Nutzungsplanung) in der OeIB. Es darf ein maximaler Wohnanteil von 30 % der Geschossfläche für den Bau von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 30 Abs. 3 nBO (siehe § 5 Abs. 2 der Bauordnung, Stand 1. Öffentliche Auflage) realisiert werden. Es ist ein Bebauungsplan in Arbeit.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es gibt einen Volg in ca. 650 m Entfernung.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Die bebaubare Fläche wird durch die Baubereiche im Bebauungsplan (in Arbeit) geregelt. Die Flächen sind für die Erstellung eines Pflegeheims ungeeigent.	◑
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche*	◑

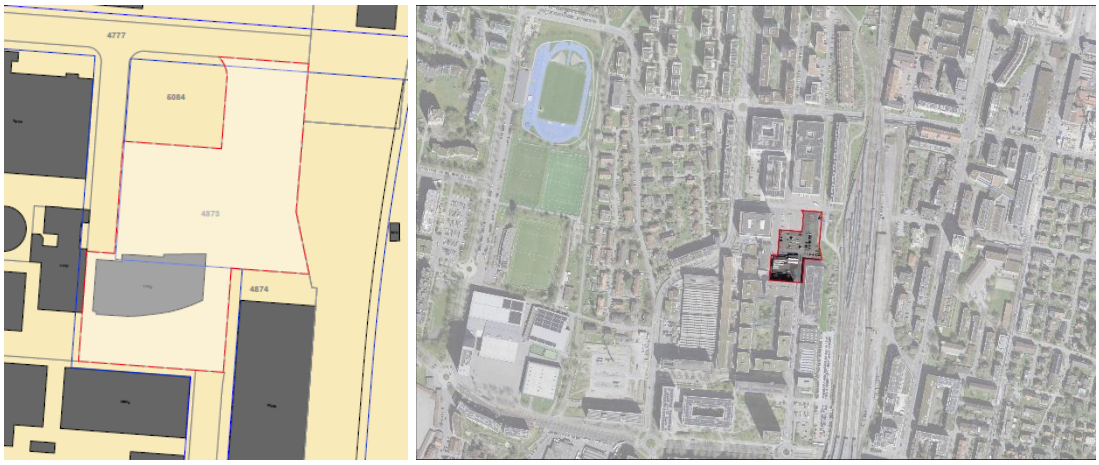
	Die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird im Bebauungsplan (in Arbeit) geregelt. Voraussichtlich wäre die aGF ausreichend (Richtprojekt, Stand 2023)	
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* laufendes Bebauungsplanverfahren	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück ist bebaut.	○

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Auf dem «Ahornpark» wird aktuell ein Richtprojekt für einen Bebauungsplan erarbeitet. Alterswohnungen sind vorgesehen. Im Rahmen der Vertiefung ist zu prüfen, ob sich das bestehende Richtprojekt für Nutzungen wie Alterswohnungen eignet.

12.7.15 Standort 5: Landis&Gyr-Areal, Theilerplatz

Abbildung 37: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Theilerplatz



Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist teilweise bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Zug. Zu betrachten ist der Baubereich 12 aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 7513, Stand Entwurf.
A3	*Aktuelle Planungen:* Ein Bebauungsplanverfahren ist in Arbeit.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich (aktuell und nach der Revision der Nutzungsplanung) in der Zone BsV Landis&Gyr. Die genauen Rahmenbedingungen werden durch den Bebauungsplan Plan Nr. 7513 (welcher in Arbeit ist) definiert. Die Bestimmungen aus dem Entwurf (Stand 26.02.2025) des Bebauungsplans Plan Nr. 7513 sehen unter anderem vor, dass durch den Bebauungsplan preisgünstiger Wohnraum für eine gute gesellschaftliche und soziale Durchmischung zu sichern ist.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden (Coop am Bahnhof ca. 650 m)	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse A/B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Die bebaubare Fläche des Baubereich 12 zu klein für ein Pflegeheim.	◑

B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Im Baubereich 12 ist eine maximale Baumasse von 44'850 m^3 zulässig, wobei ein min. Wohnanteil von 50 % sowie ein min. Gewerbeanteil von 25 % zu realisieren sind. Wird davon ausgegangen, dass der minimale Gewerbeanteil und eine maximale Ausnutzung der zulässigen Baumasse angestrebt wird, stehen ca. 33'638 m^3 für Wohnnutzungen zur Verfügung. Weiter ist gem. Ziffer 10 des Entwurfs des Bebauungsplan Plan Nr. 7513 (Stand 26.02.2025) in den beiden Baubereichen 12 und 14 gesamthaft min. 7'494 m^3 preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Als Annäherung wird davon ausgegangen, dass das gesamte minimale Volumen (der beiden Baubereichen 12 und 14) für preisgünstigen Wohnraum im Baubereich 12 realisiert wird, was dazu führen würde, dass das frei bespielbare Volumen neu 26'144 m^3 betragen würde. Gemäss der Tabelle 33, Seite 64 ist die Baumasse ausreichend, um ein Pflegeheim, BeWo oder Alterswohnungen zu erstellen.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Es besteht eine Einschränkung.	◑
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Ein Bebauungsplan wird ausgearbeitet.	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück ist bebaut.	○

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Es besteht ein Entwurf des Bebauungsplans. Da der Baubereich für ein Pflegeheim einen zu kleinen Fussabdruck aufweist und das BeWo in unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim erstellt werden soll, ist eine Vertiefung nur für Alterswohnungen zielführend. Es ist davon auszugehen, dass die Schaffung von Alterswohnungen zur gesellschaftlichen und sozialen Durchmischung beitragen kann.

12.7.16 Standort 6: Schleifepark

Abbildung 38: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Schleifepark

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Die Grundstücke sind teilweise bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Zug. Die WGZ hat ein Baurecht auf dem Grundstück 3922 (südwestlich).
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Die drei Grundstücke befinden sich aktuell in den Zonen W3 (GS 3881), WA 4 (GS 2976) und der OeIB (GS 3880). Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sollen die Grundstücke mit Ausnahme des Grundstückes 3880 in der Zone WA 5 überführt werden. In dieser Zone sind 5 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 50 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.5. Bei dem Grundstück 2976 (5'493 m^2) würde dies einer aGF von ca. 8'240 m^2 entsprechen. In der WA5 gilt folgender Grenzabstand: 6 m. Das Grundstück 3880 soll auch künftig in der Zone OeIB bleiben. Es wird für die Nutzung Industrie 45 (Jugendkulturzentrum) genutzt.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten (300 m).	●
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche*	●

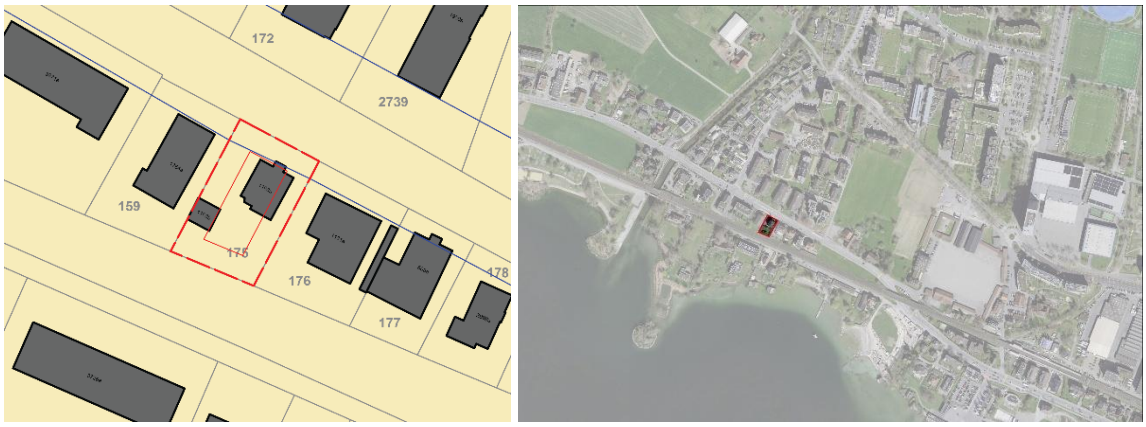
	Die bebaubare Fläche im Norden beträgt 4’346 m^2 und bei den beiden bebauten südlichen Grundstücken würde die Fläche 6’109 m^2 betragen.	
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* 21'750 m^2	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2’000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Aufgrund der Wohnungsinitiative ist eine Nutzung Pflegeheim / betreutes Wohnen ausgeschlossen. Die Grundstücke 2976 und 3256 sind für preisgünstiges Wohnen vorgesehen. Das Grundstück 3881 muss 40 % des Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum ausweisen.	○
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen:* siehe B3.1	●
B4.3	*Bestandesbauten* Die Grundstücke sind bebaut / teilweise bebaut.	○

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Aufgrund der Initiative *«2’000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* kann auf den Grundstücken im Schleifepark kein betreutes Wohnen oder Pflegezentrum gebaut werden. Auf dem Areal sind bereits preisgünstige Wohnungen vorgesehen.

12.7.17 Standort 7: Chamerstrasse 69

Abbildung 39: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage Chamerstrasse 69



Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich (aktuell und nach der Revision der Nutzungsplanung) in der Zone WA3. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 60 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.8, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 830 m^2 ca. 664 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der WA3 gilt folgender Grenzabstand: 6 m.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Aufgrund der Arealgrösse kann kein Fussabdruck von über 1'600 m^2 realisiert werden.	◑
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 664 m^2 realisiert werden.	◑

B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* keine Einschränkungen	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* keine.	●
B4.3	*Bestandesbauten* Die Parzelle ist bebaut, die Bausubstanz ist jedoch schlecht. Es wird davon ausgegangen, dass ein Neubau erstellt werden muss. Daher wird das Kriterium als teilweise erfüllt betrachtet.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Das Grundstück an der Chamerstrasse 69 bietet nur sehr eingeschränktes Potenzial für Alterswohnungen. Da die Bausubstanz jedoch erneuert werden muss, wird grob geprüft, wie viele Alterswohnungen erstellt werden können.

12.7.18 Standort 8: Chamerstrasse 115

Abbildung 40: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Chamerstrasse 115

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich in der Zone WA4. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 50 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.0, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 3'600 m^2 ca. 3'600 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der WA4 gilt folgender Grenzabstand: 6 m	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Es kann ein Fussabdruck von über 1'600 m^2 realisiert werden.	●
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 3'600 m^2 realisiert werden.	◑
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* gemäss Initiativtext ist preisgünstiger Wohnraum zu schaffen (GS 2348 und 4107).	○

B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* durch Grenzabstände nur kleine Flächen bebaubar.	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Das Grundstück 2348 ist bebaut, das Grundstück 4107 ist unbebaut, daher wird es als teilweise erfüllt beurteilt.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Das Grundstück an der Chamerstrasse 115 ist von der Initiative für günstigen Wohnraum betroffen und kann nicht genutzt werden. Es ist keine Vertiefung vorgesehen.

12.7.19 Standort 9: Aegeristrasse 94+96

Abbildung 41: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Aegeristrasse 94+96

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug
A3	*Aktuelle Planungen:* Es sind keine Planungen bekannt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich in der Zone W2B. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 80 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5, was bei einer Grundstücksfläche von ca. 770 m² ca. 385 m² anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der W2B gelten folgende Grenzabstände: 5 m / 8 m.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Es kann kein Fussabdruck von über 1'600 m² realisiert werden.	◑
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 385 m² realisiert werden.	◑

B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Keine Einschränkung	●
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* keine	●
B4.3	*Bestandesbauten* Die Parzelle ist bebaut, die Bausubstanz ist jedoch schlecht. Es wird davon ausgegangen, dass ein Neubau erstellt werden muss. Daher wird das Kriterium als teilweise erfüllt betrachtet.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Die Grundstücke an der Aegeristrasse 94 + 96 bieten nur sehr eingeschränktes Potenzial für Alterswohnungen. Die Bausubstanz wird als erneuerungsbedürftig eingeschätzt. die Baubereiche sind zu klein für Alterswohnungen, daher wird der Standort nicht weiter vertieft.

12.7.20 Standort 10: Äussere Lorzenallmend

Abbildung 42: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Äussere Lorzenallmend

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist teilweise bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Korporation Zug
A3	*Aktuelle Planungen:* Bebauungspläne in Erarbeitung

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich in der Zone BsV Äussere Lorzenallmend. Es werden Bebauungspläne ausgearbeitet, welche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit haben. Ein Alters- und Pflegeheim ist nicht explizit vorgesehen.	◑
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Das Grundstück wäre genügend gross für ein Pflegeheim.	●
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es ist keine Aussage zur nutzbaren Fläche vorhanden.	◑
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»* Einschränkung vorhanden.	◑

B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Die Bebauungspläne setzen gleichzeitig die BsV Äussere Lorzenallmend voraus. Auf dem Grundstück der Korporation ist ein Primarschulhaus sowie Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die Realisierung von Alterswohnungen, Pflegeheimen und Wohnungen für Betreutes Wohnen ist grundsätzlich möglich.	◑
B4.3	*Bestandesbauten* Die Parzelle ist punktuell bebaut. Daher wird das Kriterium als teilweise erfüllt betrachtet.	◑

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Auf den Grundstücken der äusseren Lorzenallmend wird ein neuer Stadtteil für Zug geplant. Aktuell läuft die Erarbeitung von fünf Bebauungsplänen. Aus diesem Grund werden diese Grundstücke nicht weiterverfolgt. Eine mögliche Unterbringung von Alterswohnungen ist jedoch in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

Da ein Alters- und Pflegeheim als «öffentlich zugängliche Nutzung» zu klassieren ist, wäre eine Alters- und Pflegeheim gemäss dem Stand Diskussion 1. Lesung grosser Gemeinderat zulässig. Gemäss Rückmeldung der Korporation vom 07.06.2026 ist für diese jedoch ein Pflegeheim auf diesem Standort nicht vorstellbar.

12.7.21 Standort 11: Gut Hirt

Abbildung 43: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Areal Gut Hirt

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Katholischen Kirchgemeinde.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es ist aktuell unklar, was die Eigentümerschaft plant / mit der Parzelle beabsichtigt.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück wird auf eine WA 5 Zone aufgezont. Es sind 5 Vollgeschosse zulässig. Es ist ein minimaler Wohnanteil von 50 % zu realisieren. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.5, was bei einer Grundstücksfläche von ca.1'400 m^2 ca. 2'100 m^2 anrechenbarer Geschossfläche entsprechen würde. In der WA3 gilt folgender Grenzabstand: 6 m.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* ca. 400 m zum Einkaufszentrum Metalli	◑
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse B.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Es kann kein Fussabdruck von über 1'600 m^2 realisiert werden.	◑
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 2'100 m^2 realisiert werden.	◑
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»*	◑

	Da das Grundstück im Verdichtungsgebiet liegt, muss bei einer Entwicklung von Wohnnutzungen ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt werden.	
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Keine Einschränkungen	●
B4.3	*Bestandesbauten* Die Parzelle ist bebaut.	○

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Auf dem Grundstück Gut Hirt sind keine grossen Neubauten möglich. Ebenso ist unklar, wie die Kirche das Grundstück entwickeln möchte. Eine mögliche Unterbringung von Alterswohnungen ist jedoch in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

12.7.22 Standort 12: Spielhof – Oberwil (Dritte)

Abbildung 44: Übersichtsplan Baubereich gemäss Bebauungsplan Plan Nr. 7077 und Lage des Spielhof, Oberwil

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist unbebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist in Privatbesitz
A3	*Aktuelle Planungen:* Ein Bebauungsplan Plan Nr. 7077 besteht. Wie das Areal bebaut wird, ist aktuell unklar.

Bewertungskriterien

Legende: ● … erfüllt, ◑ … teilweise erfüllt, ○ … nicht erfüllt

B1.1	*Zonenkonformität* Das Grundstück befindet sich in der Zone WA3 resp. W3. Es gelten die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 7077.	●
B1.2	*Räumliche Nähe zu Pflegeheim in m* Es befindet sich kein Pflegeheim in unmittelbarer Nähe.	○
B1.3	*Räumliche Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in m* Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.	○
B1.4	*öV-Güteklasse >C* Güteklasse C.	●
B2.1	*Bebaubare Fläche* Es kann kein Fussabdruck von über 1'600 m^2 realisiert werden. Die Baufelder des Bebauungsplans sind zu klein. Für betreutes Wohnen müssten mehrere Baubereiche zusammen entwickelt werden.	◑
B2.2	*Mögliche maximale anrechenbare Geschossfläche* Es kann maximal eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 9'945 m^2 realisiert werden.	●
B3.1	*Einschränkung aufgrund Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»*	●

	keine Einschränkungen	
B3.2	*Einschränkung aus Nutzungsplanung / Bebauungsplan / Quartierfreiraum / andere städtische Interessen* Der bestehende Bebauungsplan Plan Nr. 7077 verfügt über zu kleine Baubereiche.	○
B4.3	*Bestandesbauten* Die betrachteten Baubereiche sind unbebaut.	●

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Der bestehende Bebauungsplan Plan Nr. 7077 Spielhof verfügt über zu kleine Baubereiche für ein Pflegeheim. Es besteht keine unmittelbare Nähe zu einem Pflegeheim, daher wird das BeWo nicht weiterverfolgt. Da das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt Zug ist, und alternative Standorte bestehen, wird auf eine Vertiefung im Bereich der Alterswohnungen verzichtet. Aus diesem Grund wird dieses Grundstück nicht weiterverfolgt.

12.7.23 Standort 13: Zugerbergstrasse 6-10 (Dritte)

Abbildung 45: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Zugerbergstrasse 6-10

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zug. Das Grundstück wurde im Baurecht an die Genossenschaft W'Alter abgegeben.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es ist ein Generationenprojekt mit 13 preisgünstigen Wohnungen inkl. Alterswohnungen in Planung.

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Die Grundstücke an der Zugerbergstrasse 6-10 werden aktuell beplant. Es soll ein Generationenprojekt entstehen mit 13 preisgünstigen Wohnungen und darunter auch «Alterswohnungen». Aus diesem Grund werden diese Grundstücke nicht weiterverfolgt.

12.7.24 Standort 14: Altes Kantonsspital (Dritte)

Abbildung 46: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage des Alten Kantonsspitals

Quelle: Landis AG

Ausgangslage

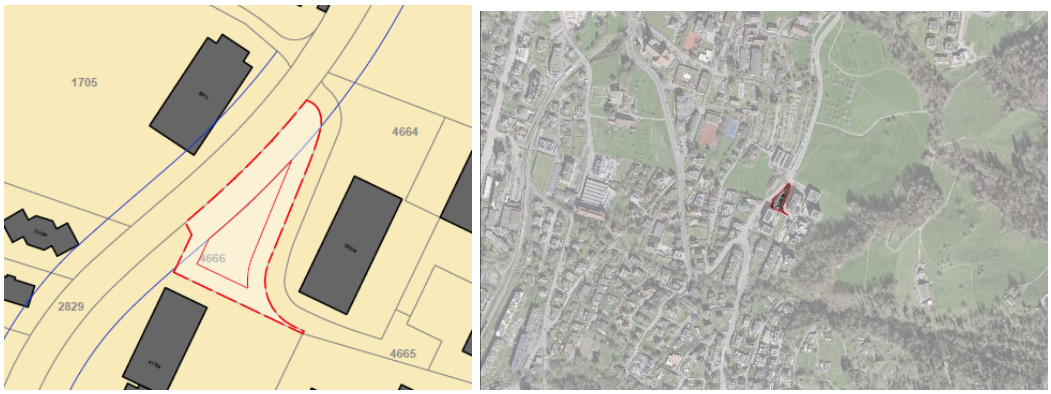
A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist bebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist im Eigentum des Kantons Zug
A3	*Aktuelle Planungen:* Die Projektierung und Umsetzung eines Bebauungsplans laufen. Vorgesehen sind etwa 35 Alterswohnungen.

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Die Projektierung für die Umsetzung des Bebauungsplans läuft. Es sind nach aktuellem Stand (Dezember 2025) ca. 35 Alterswohnungen vorgesehen.

12.7.25 Standort 15: Waldheimstrasse (Dritte)

Abbildung 47: Übersichtsplan Bebaubare Fläche und Lage der Waldheimstrasse



Quelle: Landis AG

Ausgangslage

A1	*Bestehende Nutzung:* Das Grundstück ist unbebaut.
A2	*Eigentumsverhältnisse:* Das Grundstück ist in Privatbesitz.
A3	*Aktuelle Planungen:* Es ist ein Bauprojekt in Arbeit, weiter ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Fazit Bewertung / Weiterverfolgung für Shortlist

Es ist bereits ein Projekt in Erarbeitung, daher wird dieser Standort nicht in der Shortlist weiterverfolgt.