

Bevölkerungskapazitäten Stadt Zug



Dokumentation
23. September 2025

Impressum

Auftraggeberin

Stadtplanung Stadt Zug

Bearbeitung

EBP Schweiz AG

Jonas Hunziker, Christof Abegg, Christian Lusti, Thomas Özvegyi

Kontakt

EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich, Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16, info@ebp.ch

23.09.2025

Inhalt

– Datengrundlage.....	4
– Methodik und Annahmen zu den Berechnungen.....	6
– Ergebnisse.....	16

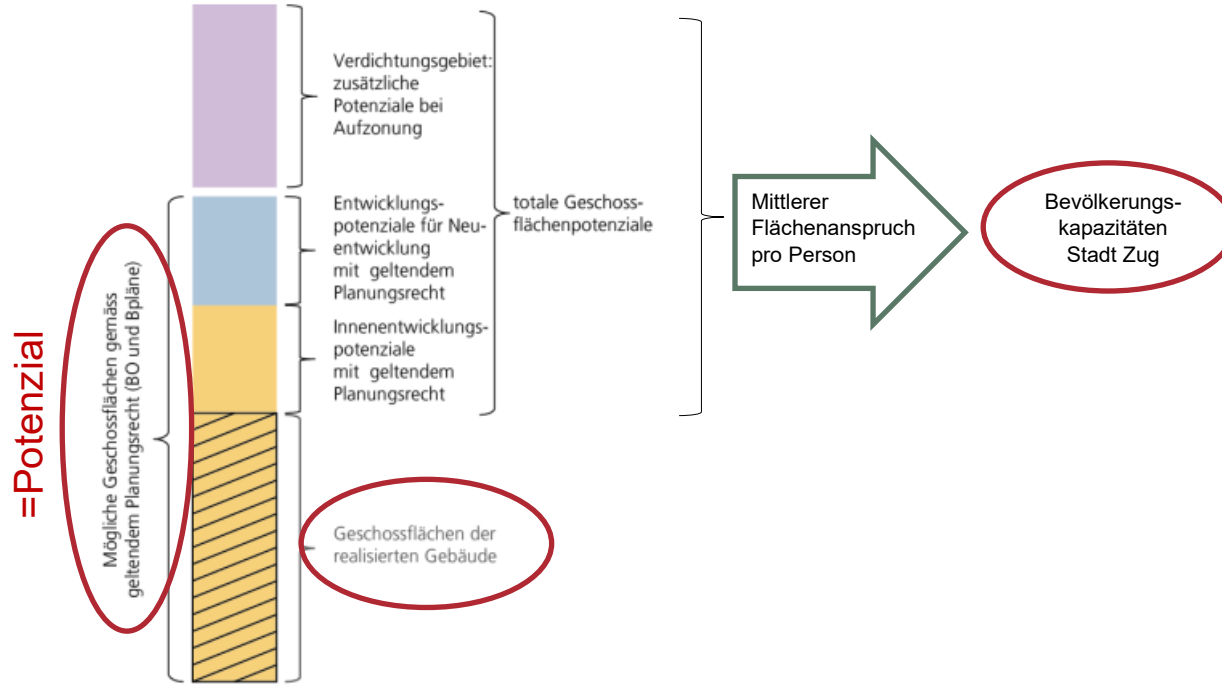
Datengrundlage

Datengrundlage

- Geodaten Zonenplan 2009 (Stadt Zug, August 2025)
- Geodaten Zonenplan Entwurf (Stadt Zug, August 2025)
- Geodaten Bebauungspläne und Arealbebauungen
«20240219_export_bbp_ebbp_arealbebauung» (Stadt Zug, Februar 2024)
- Geodaten Parzellen «av_liegenschaft» (Stadt Zug, Januar 2024)
- Geodaten Gebäudegrundrisse «av_bodenbedeckung» (Stadt Zug, Januar 2024)
- Einzeldaten Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 (GWS, BFS) und
Gebäuderegister (GWR, www.housing-stat.ch)

Methodik und Annahmen zu den Berechnungen

Systematik der Potenzialschätzung



Berechnungsmethodik Geschossflächenreserven

- **Geschossflächenreserven Wohnen in [m²] = (Pot. GF – Real. GF) * WA**
 - **Pot. GF:** Zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in [m²] =
Parzellenfläche * Ausnützungsziffer (AZ)
 - **Real. GF:** Realisierte Geschossflächen (aGF) in [m²] =
Grundflächen der Gebäude * Geschosszahl * 0.9
- Gerechnet wird der **Wohnanteil (WA)** an den Geschossflächenreserven
 - gemäss Zonenplan 2009 (inkl. Zuschlag bei Arealbebauungen)
 - gemäss Entwurf Zonenplan Stand August 2025 (inkl. Zuschlag bei Arealbebauungen)
 - Bebauungspläne mit darin definierten Bestimmungen Stand Februar 2024
- **Umnutzungsreserven**, sprich wo gemäss Zonenordnung mehr Wohnanteil möglich ist, werden nicht berechnet.
- Berechnungen **Gesamtstadt:** Negative Reserven und Reserven <50 m² werden Null gesetzt (analog Berechnungen 2014)

Abschätzung Potenzial: Annahmen Grundnutzung

**Pot. GF: Zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) in [m²] =
Parzellenfläche * Ausnützungsziffer (AZ)**

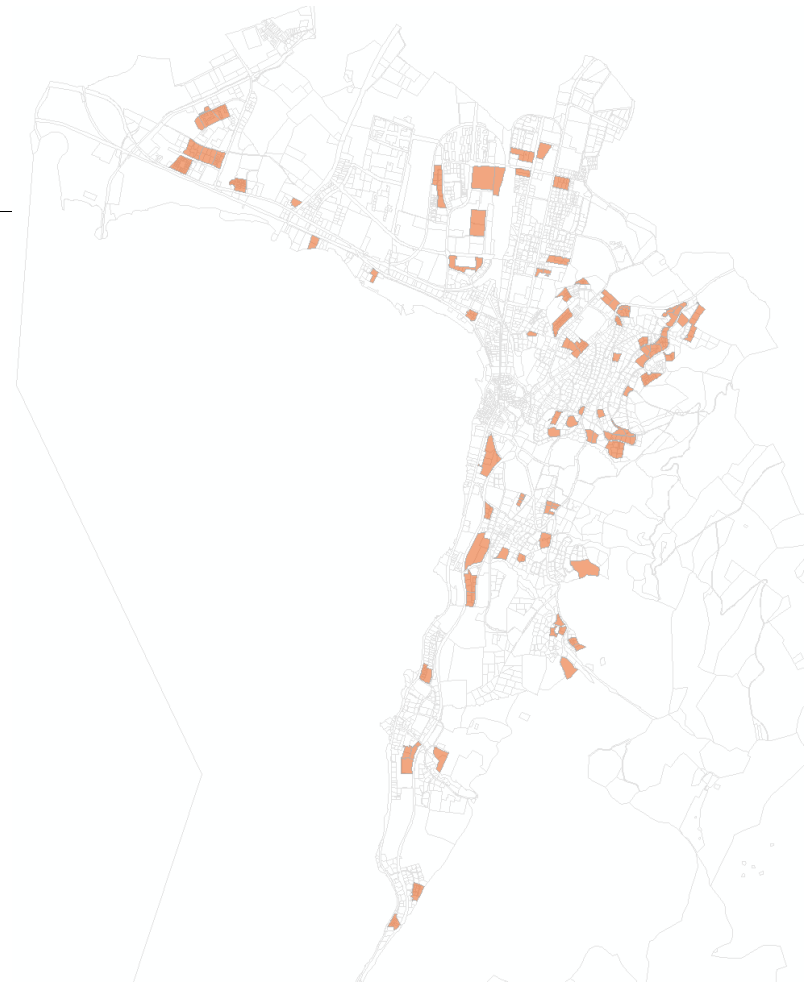
- Annahmen für die Umrechnung **BMZ** in **AZ** :
 - Anteil Dachgeschosse/Attika am Volumen eines Gebäudes = Halbes Volumen eines Vollgeschosses
 - Anteil nicht anrechenbare Flächen = 10 %
 - Durchschnittliche Geschosshöhe = 3 m
- Wo nur ein minimaler **Wohnanteil** vorgegeben wird oder keine Aussage zu Nutzungsanteilen gemacht wird, Annahme = 100% Wohnen

Abschätzung Potenzial: Annahmen Grundnutzung

Abkürzung	Bezeichnung Zone	Zonenkategorie	AZ Zonenplan Entwurf	AZ Zonenplan 2009	Annahme Wohnanteil
BsV altKSP	Bauzone mit speziellen Vorschriften Altes Kantonsstat	Zone mit speziellen Vorschriften	0.8	0.8	100%
BsV Lüssi	Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi	Zone mit speziellen Vorschriften	gemäss Bestand	gemäss Bestand	100%
BsV Salesia	Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum	Zone mit speziellen Vorschriften	0.5	0.5	100%
BsV Zurlaub	Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof	Zone mit speziellen Vorschriften	0.6	0.4	100%
KA	Kernzone A	Kernzone	gemäss Bestand	gemäss Bestand	100%
KB	Kernzone B	Kernzone	1.1	1.1	100%
KC	Kernzone C	Kernzone	2.1	2.1	100%
KD	Kernzone D	Kernzone	0.7	0.7	100%
W1	Wohnzone 1	Wohnzone	0.3	0.25	100%
W2a	Wohnzone 2a	Wohnzone	0.4	0.4	100%
W2b	Wohnzone 2b	Wohnzone	0.5	0.5	100%
W2c	Wohnzone 2c	Wohnzone	0.4	0.5	100%
W3	Wohnzone 3	Wohnzone	0.65	0.65	100%
W4	Wohnzone 4	Wohnzone	0.75	0.75	100%
WA2	Wohn und Arbeitszone 2	Wohn und Arbeitszone	0.6	0.6	100%
WA3	Wohn und Arbeitszone 3	Wohn und Arbeitszone	0.8	0.8	100%
WA4	Wohn und Arbeitszone 4	Wohn und Arbeitszone	1	1	100%
WA5	Wohn und Arbeitszone 5	Wohn und Arbeitszone	1.5	1.5	100%
WAA	Wohn und Arbeitszone A	Wohn und Arbeitszone	1.2	1.2	50%
WAB	Wohn und Arbeitszone B	Wohn und Arbeitszone	1.5	1.3	20%
BsV Amman	Bauzone mit speziellen Vorschriften Ammannsmatt	Zone mit speziellen Vorschriften	0.65	-	100%
BsV altGas	Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Gaswerk	Zone mit speziellen Vorschriften	1.5	-	50%
BsV Chamer	Bauzone mit speziellen Vorschriften Chamer Fussweg	Zone mit speziellen Vorschriften	0.4	-	100%
BsV Freuden	Bauzone mit speziellen Vorschriften Freudenberg	Zone mit speziellen Vorschriften	0.7	-	100%
BsV Fridbach	Bauzone mit speziellen Vorschriften Fridbach	Zone mit speziellen Vorschriften	0.4	-	100%
BsV Herti II	Bauzone mit speziellen Vorschriften Herti II	Zone mit speziellen Vorschriften	gemäss Bestand	-	100%
BsV HertiZ	Bauzone mit speziellen Vorschriften HertiZ	Zone mit speziellen Vorschriften	2.1	-	65%
BsV Lüssi Gö	Bauzone mit speziellen Vorschriften Lüssi Göbli	Zone mit speziellen Vorschriften	0.7	-	100%
BsV Mülimatt	Bauzone mit speziellen Vorschriften Mülimatt	Zone mit speziellen Vorschriften	0.7	-	100%
BsV Oberwil	Bauzone mit speziellen Vorschriften Oberwil Ost	Zone mit speziellen Vorschriften	0.65	-	35%
BsV Rääbatt	Bauzone mit speziellen Vorschriften Rääbatt	Zone mit speziellen Vorschriften	0.44	-	100%
BsV Rank	Bauzone mit speziellen Vorschriften Rank	Zone mit speziellen Vorschriften	0.65	-	100%
BsV Unterf	Bauzone mit speziellen Vorschriften Unterfeld	Zone mit speziellen Vorschriften	1.6	-	100%
BsV Waldhof	Bauzone mit speziellen Vorschriften Waldhof	Zone mit speziellen Vorschriften	0.4	-	100%

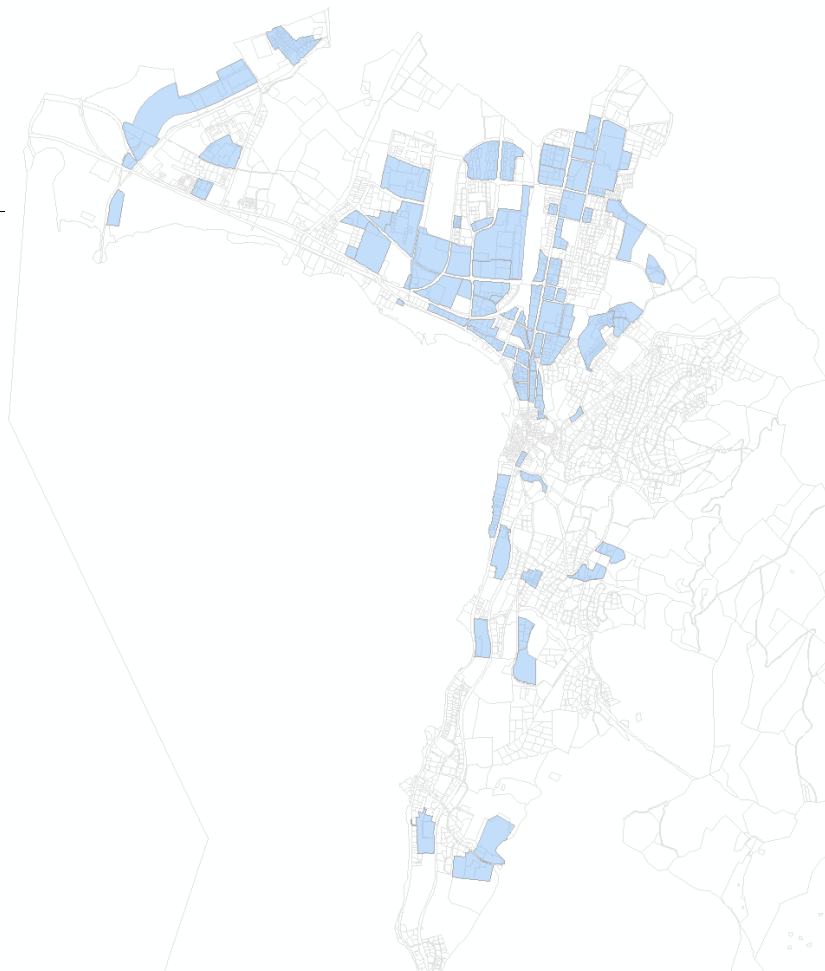
Arealüberbauungen

- Insgesamt 98 Arealüberbauungen in der Stadt Zug
- Arealbonus wird berücksichtigt und ist Jahrgangsabhängig
 - 1981-1993 = +20%
 - 1994-2008 = +40%
 - ab 2009 = +20%



Bebauungspläne

- Parzellen, die aufgrund eines Bebauungsplans gemeinsame baurechtliche Regelungen aufweisen, werden zusammengefasst
- Insgesamt rund 80 Bebauungspläne fliessen in die Berechnungen mit ein
- Bestimmungen gemäss Dokumentenrecherche via «zugmap.ch» (Stand, Januar 24) sowie gemäss Angaben Stadtplanung Stadt Zug (I. Vögtli, A. Keiser)



Berechnung der realisierten Geschossflächen

Realisierte Geschossflächen = Grundfläche der Gebäude * Geschosszahl * 0.9

- **Grundfläche Gebäude:** gemäss Geodaten AV, Kleinstflächen ohne GWS-Datenpunkt und < 40 m² werden nicht berücksichtigt (u.a. Garagen, Unterstände)
- **Geschosszahl:** mittlere Anzahl Geschoss gemäss GWS resp. GWR jeweils abzüglich 1 Geschoss (= Vollgeschosse)
 - *Definition Geschosse gemäss GWS: Anzahl Geschosse inkl. Parterre. Dach- und Untergeschosse sind nur mitgezählt, sofern sie mindestens teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Nicht mitzuzählen sind Kellergeschosse.*
- Für die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossflächen = realisierte Geschossflächen * 0.9 (Abzug von 10 % für Gebäudehülle und nicht anrechenbare Nebenflächen)

Berechnung der realisierten Geschossflächen

Weitere Hinweise zu den Berechnungen

- Wo im GWS ein Gebäude-Datenpunkt vorhanden, aber keine AV-Daten (Abbruch und Neubau), wird davon ausgegangen, dass mit dem Ersatzneubau die Reserven ausgenutzt sind. Die GFR werden auf 0 gesetzt. Dies betrifft rund 25 Objekte.
- Wo ein Gebäude im GWS / GWR keine Informationen zum Geschoss aufweist, wird bei Wohnzonen und Wohn-/Arbeitszonen die max. Geschosshöhe gemäss Zonenbestimmungen festgelegt. Bei allen anderen Gebäuden wird die mittlere Geschosshöhe nach Zonentyp gerechnet. Dies betrifft rund 50 Gebäude in Zonen gemäss Grundnutzung mit Wohnanteil und rund 80 Gebäude in Bebauungsplänen.

Annahmen zu den Bevölkerungskapazitäten

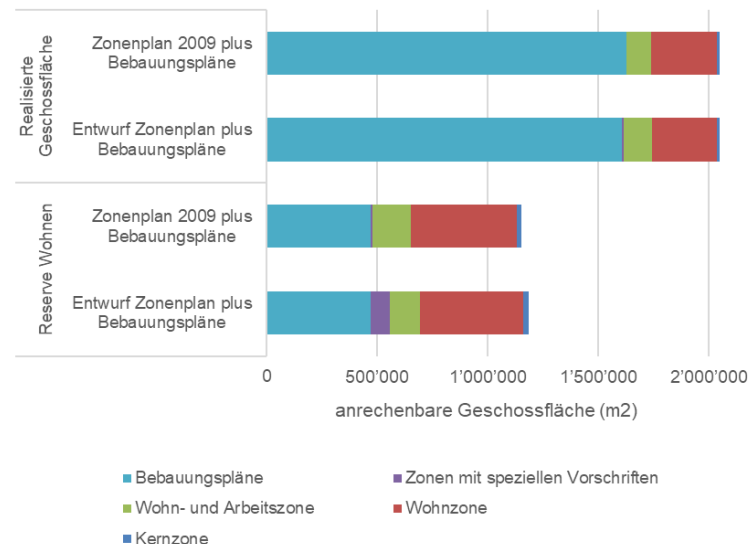
- Wohnfläche gemäss GWS $\cdot 0.9 = \text{aGF}$
- Die Berechnungen zu den Bevölkerungskapazitäten basieren auf einem mittleren Wohnflächenanspruch von **55 m² pro Person**
- *Anmerkung: Dieser Wert liegt rund 10% höher als bei den Berechnungen aus dem Jahr 2014. Jedoch unter dem aktuellen mittleren Flächenverbrauch von 58.5 m², da der Flächenverbrauch gerade in den Verdichtungsgebieten (= Reserven) tendenziell geringer sein wird.*

Zonentyp	Wohnfläche pro Person	aGF pro Person
Kernzone	66.4	59.8
Wohn- und Arbeitszone	54.6	49.1
Wohnzone 2	72.6	65.3
Wohnzone 3	53.3	48.0
Wohnzone 4	45.0	40.5
Übrige Zonen	63.7	57.3
Gesamt	65.0	58.5

Ergebnisse

Vorläufiges Resultat: Bevölkerungskapazitäten

- **Zonenplan Rechtsgültig**
 - Geschossflächenreserve Wohnen = 688'300 aGF
- **Zonenplan Entwurf**
 - Geschossflächenreserve Wohnen = 716'900 aGF
- **Bebauungspläne**
 - Geschossflächenreserve Wohnen = 470'100 aGF



Bevölkerungskapazitäten

Reserven und Kapazitäten nach Zonentyp plus Bebauungspläne

	GFR Wohnen		Bevölkerungskapazitäten		Anteil	
	Entwurf	Zonenplan 2009	Entwurf	Zonenplan 2009	Entwurf	Zonenplan 2009
Kernzone	24'900	24'600	450	450	2%	2%
Wohnzone 1	1'800	29'800	30	540	0%	3%
Wohnzone 2	272'000	239'500	4'950	4'350	23%	21%
Wohnzone 3	110'700	115'000	2'010	2'090	9%	10%
Wohnzone 4	83'800	92'700	1'520	1'690	7%	8%
Wohn und Arbeitszone	133'800	176'800	2'430	3'210	11%	15%
Zone mit speziellen Vorschriften	89'900	9'900	1'630	180	8%	1%
Bebauungspläne	470'100	470'100	8'550	8'550	40%	41%
Gesamt	1'187'000	1'158'400	21'580	21'060	100%	100%

Hinweis: Die beiden Zonenstände «Entwurf» und «Zonenplan 2009» unterscheiden sich nur in der Grundnutzung. Die Geschossflächenreserven der Bebauungspläne sind gemäss aktuellem Stand berechnet und unterscheiden sich nicht nach Stand der Zonenplanung.