

Departement SUS

Altersbauten: Bericht Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung; Kenntnisnahme und Verabschiedung

I Sachverhalt

1. Rechtlicher Auftrag und politischer Rahmen

Die Stadt Zug verfolgt das Ziel, auch künftig eine altersgerechte Stadt zu sein, in der ältere Menschen selbstbestimmt leben und ihre Wohn- und Betreuungsform entsprechend ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten wählen können. Die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Wohn- und Pflegeinfrastruktur bildet dafür eine zentrale Voraussetzung. Mit der vorausschauenden Planung von Alterswohnungen, betreuten Wohnformen und Pflegeplätzen schafft die Stadt die Grundlagen, damit Lebensqualität, Autonomie und Würde auch im Alter gewährleistet bleiben.

Gemäss § 4 Absatz 2 und 3 des Spitalgesetzes (BGS 826.11) sind die Einwohnergemeinden im Kanton Zug gesetzlich verpflichtet, der Bevölkerung genügend Pflegeplätze bereitzustellen. Dies ist ein verbindlicher Rechtsauftrag. Mit der Verabschiedung der [Altersstrategie 2023–2035 «Leben im Alter»](#) (Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2023) wurde festgehalten, dass der künftige Bedarf an Pflege- und Wohninfrastruktur überprüft und eine Planung zur Sicherstellung der nötigen Pflegeplätze erstellt wird.

2. Politische Beschlüsse und Handlungsdruck

Mit der [Aussprache des Stadtrats vom 20. Juni 2024](#) wurde der Projektauftrag «Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug» befürwortet und mit [Beschluss Nr. 9.25 vom 7. Januar 2025](#) formell erteilt (Federführung: Departement Soziales, Umwelt, Sicherheit). Die [Interpellation der SVP-Fraktion «Pflegeplätze und Alterswohnen – nicht nur ein Lippenbekenntnis!»](#) (November 2024) verdeutlichte den parlamentarischen Erwartungsdruck, rasch und verbindlich zu handeln. Die Pflegebettenknappheit ist nicht nur ein künftiges Problem. Sie stellt bereits heute eine Herausforderung dar. Da der Stadtrat gesetzlich zur Versorgungssicherstellung verpflichtet ist, ist ein aktives Steuern durch die öffentliche Hand unabdingbar. Diese Aufgabe kann nur bewältigt werden, wenn private Leistungserbringer und die öffentliche Hand eng zusammenarbeiten.

3. Revidierter Bedarf und Zeitdruck

Bis 2040 werden zu den 333 vorhandenen Pflegebetten 140 zusätzliche Pflegebetten benötigt. Die 25 bestehenden Wohnungen für betreutes Wohnen müssen um 145 weitere ergänzt werden. Bis 2045 steigt der Bedarf an Pflegebetten und Wohnungen weiter (vgl. Tabelle 1). Bauliche Realisierungen nehmen sechs bis zehn Jahre in Anspruch. Deshalb dulden Grundsatz-entscheide zu Bedarf, Standorten und Nutzungsmix keinen Aufschub und müssen zeitnah getroffen werden.

	Ist (Stand 2025)	Zusatzbedarf bis 2040	Zusatzbedarf 2040 bis 2045	Zusatzbedarf total bis 2045
Pflegebetten	333	+140	+70	+210
Betreutes Wohnen	25	+145	+40	+185

Tabelle 1: Prognostizierter Bedarf an Pflege und Wohninfrastruktur bis 2045

Im Projektverlauf wurden am 18. September 2025 Vertretende der Fachorganisationen und der Politik über die Ergebnisse der Bedarfsanalyse informiert, am 20. November 2025 der Stadtrat im Rahmen der Kerngeschäftssitzung und am 2. März 2026 die Stadtzuger Kantonsräte und Kantonsrätinnen. Der vorliegende umfassende Bericht bildet die Grundlage für die erforderlichen strategischen Grundsatzentscheide und die Einleitung expliziter Konzeptstudien. Konkrete Umsetzungen sollen in einem separaten Folgeprojekt stattfinden.

II Problemstellung

Die demografische Entwicklung stellt die Stadt Zug in der Alters- und Langzeitpflege vor grosse Herausforderungen. Prognosen zeigen eine deutliche Zunahme der hochaltrigen Bevölkerung. Es wird erwartet, dass die Zahl der über 80-jährigen Personen in der Stadt Zug zwischen 2023 und 2045 um rund 122 % ansteigt (vgl. Tabelle 2). Mit vorgerücktem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit einer Pflegebedürftigkeit. Künftig ist demzufolge mit einem deutlich höheren Bedarf an Pflege- und Betreuungsangeboten zu rechnen.

	Jahr 2023	Jahr 2040	Jahr 2045
Anzahl Personen 80+	1'804	3'330	4'016
Zunahme gegenüber 2023	—	+85 %	+122 %

Tabelle 2: Entwicklung Altersgruppe 80+, Stadt Zug

Quelle Obsan-Studie 2023

Das Hauptziel des Projektes ist:

Die internen Grundlagen für die Erweiterung der Pflege- und Wohninfrastruktur der älteren Bevölkerung in der Stadt Zug bis ins Jahr 2040 sind gemäss dem prognostizierten Bedarf erarbeitet. Dies umfasst die Planungsgrundlagen für zusätzliche Pflegebetten und alternative / intermediäre Wohnformen (Alterswohnungen, Wohnen mit Service und betreutes Wohnen etc.).

Mit einem Kick-off wurde das Projekt am 11. Februar 2025 lanciert. Die Projektorganisation war interdepartemental und stand unter der Co-Leitung der Leiterin Soziales und Gesellschaft sowie der HeCaCons GmbH. Die Steuergruppe setzte sich zusammen aus dem Departementssekretär SUS, der Stadtarchitektin und Leiterin Städtebau und Planung sowie der Stellvertretenden Leiterin Immobilien. In der Projektgruppe wirkten die Projektleiterin Stadtplanung, der Gebäudebewirtschafter der Abteilung Immobilien und die Fachbereichsleiterin Alter und Gesundheit mit. Ergänzt durch externe Fachpersonen der Landis AG und care systems.

Nach der Initialisierung des Projekts – mit der Genehmigung der Projektskizze sowie der Einrichtung der interdepartementalen Projektgruppe – wurde zunächst eine IST-Analyse erstellt. Darauf aufbauend wurde der konkrete Bedarf pro Wohnform festgelegt. In einem weiteren Schritt galt es, mögliche Standorte zu identifizieren. Dafür wurde zunächst eine Longlist mit sämtlichen potenziellen Standorten erstellt. Diese wurde anschliessend zu einer Shortlist verdichtet und gilt als Empfehlung. Die Umsetzung eines Bauvorhabens ist nicht Bestandteil dieses Projekts.

1. Prognostizierter Bedarf

Die Prognosen beruhen auf den heute verfügbaren Erkenntnissen, insbesondere den Erkenntnissen der aktuellen OBSAN-Studie und stellen die bestmögliche Einschätzung der künftigen Entwicklung dar. Langfristige Bedarfsprognosen sind jedoch naturgemäss mit Unsicherheiten verbunden. Die Planung wird deshalb etappiert ausgestaltet und ist bei veränderten Rahmenbedingungen periodisch zu überprüfen. Die IST-Analyse im Bericht vermittelt einen Überblick über die aktuelle Situation in der Stadt Zug in den Bereichen Beratung, ambulante und stationäre Langzeitpflege sowie altersgerechtes Wohnen. Sie zeigt ein prognostiziertes Mengengerüst für den zukünftigen Ausbau auf. Gemäss alternativen Berechnungen sollen künftig nur noch 40 % der Personen mit Pflegestufen 0 bis 3 (max. Pflegedarf 60 Minuten) in einem Pflegeheim wohnen. Dies, weil im betreuten Wohnen geeignete Alternativen geschaffen werden.

- Bis 2040 werden in der Stadt Zug rund **140 zusätzliche Pflegebetten** benötigt (Bestand 2026: 333 Pflegebetten mit Leistungsauftrag). Bis 2045 steigt dieser Bedarf um weitere 70 Pflegebetten auf rund **210 zusätzliche Pflegebetten**. Es wird empfohlen, die Umsetzung zu etappieren: Vorab werden 140 Plätze realisiert; die restlichen 70 Plätze folgen nur bei nachgewiesenem zusätzlichem Bedarf (vgl. Tabelle 1).
- Um Pflegeheime zu entlasten, werden bis 2040 rund **170 Wohnungen im betreuten Wohnen (Kategorie B)** benötigt. Bis 2045 werden es rund **185 Plätze** sein. Derzeit bestehen lediglich 25 betreute Wohnungen. Aus diesem Grund sollen bis 2040 rund **145 zusätzliche Einheiten** geschaffen werden. Die Staffelung erfolgt analog zu den Pflegebetten (vgl. Tabelle 1).

2. Versorgungsformen und die Rolle der öffentlichen Hand

Der Bericht empfiehlt einen Ausbau in drei sich ergänzenden Versorgungsformen. Diese unterscheiden sich nach dem Pflegebedarf und dem Grad der öffentlichen Verantwortung:

- **Stationäre Pflege (Pflegebetten im Pflegeheim)** ist für Personen mit einem Pflegebedarf von mehr als 60 Minuten pro Tag vorgesehen. Künftig sollen Heimeintritte in der Regel erst ab Pflegestufe 4 erfolgen. Laut § 4 Abs. 2 und 3 Spitalgesetz (BGS 826.11) sind Einwohnergemeinden verpflichtet, ausreichend Pflegeplätze bereitzustellen.
- **Betreutes Wohnen Kat. B** richtet sich an Personen mit verstärkter Fragilisierung oder einem Pflegebedarf von 20 bis 60 Minuten pro Tag: Also Personen, die noch selbständig wohnen können, aber institutionellen Betreuungsrahmen benötigen (Notfallklingel, Betreuungspräsenz, Mahlzeitenangebote). Betreutes Wohnen ist kein Konkurrenz-, sondern ein Alternativangebot zum Pflegeheim. Es verzögert oder verhindert vorzeitige Heimeintritte. Da es gezielt für EL-Beziehende erschwinglich sein soll, ist es — trotz seiner wohnbaulichen Form — eine hoheitliche Aufgabe der Stadt.
- **Alterswohnungen** sind altersgerechte (Klein-)Wohnungen ohne institutionelle Betreuungsleistungen. Damit werden rüstige Seniorinnen und Senioren angesprochen. Die Bereitstellung erfolgt im Rahmen der Stadtentwicklung und kann auch durch private Bauherrschaften stattfinden.

3. Versorgungslage und Handlungsbedarf

Bereits heute besteht in der Stadt Zug eine grosse Nachfrage nach Langzeitpflegeleistungen. Viele Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeheime weisen vergleichsweise geringe Pflegestufen auf. Dies deutet auf strukturelle Fehlanreize sowie auf ein unzureichendes Angebot an geeigneten und bezahlbaren alternativen Wohnformen hin. Ohne zusätzliche Kapazitäten wird sich der Mangel an Pflegebetten aufgrund der demografischen Entwicklung weiter verschärfen. Fehlt ein gesicherter

Zugang zu einer ausreichenden Langzeitpflege, kann dies bei vielen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Zug zu schwierigen Versorgungssituationen führen.

Das Angebot an betreutem Wohnen ist bislang begrenzt. Während viele Alterswohnungen keine umfassende Betreuung bieten, sind bestehende Angebote oft zu teuer. Geeignete Alternativen zum Pflegeheim fehlen. Gleichzeitig schränken hohe bauliche, planerische und finanzielle Anforderungen sowie begrenzte Flächen die Schaffung neuer Pflegeplätze stark ein.

Es ist essenziell, bestehende Pflegekapazitäten gezielt zu erweitern und gleichzeitig alternative Wohn- und Betreuungsformen zu initiieren. Nur mit einer Kombination aus zusätzlichen Pflegeplätzen, betreuten Wohnformen und Alterswohnungen kann der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Um dieses Versorgungskonzept umzusetzen, sind stationäre Aufenthalte stärker auf Personen mit ausgewiesenem Pflegebedarf auszurichten. Zudem gilt es, alternative Wohnformen wie betreutes Wohnen systematisch auszubauen. Gezielte Beratung, Koordination und geeignete Steuerungsinstrumente sollen dabei sicherstellen, dass Personen nicht frühzeitig in ein Pflegeheim eintreten. Werden Pflegeplätze bedarfsgerecht in Anspruch genommen, können gleichzeitig unverhältnismässige Kosten sowohl bei der Erstellung der Infrastruktur als auch bei den Pflegerestkosten für die Stadt Zug vermieden werden.

4. Teilprojekt tiefe Pflegestufen

Um die Situation der tiefen Pflegestufen besser nachvollziehen und beurteilen zu können, wurde gemeinsam mit den Alterszentren Zug (AZZ) sowie dem Seniorenzentrum Mülimatt untersucht, wie viele Bewohnerinnen und Bewohner in tiefen Pflegestufen eingestuft sind, welche Gründe zu ihrem Eintritt geführt haben und ob alternative Wohnformen in Frage kämen. Die Auswertung zeigte, dass bei bis zu rund 50 % der Personen in den Pflegestufen 0 bis 4 (Stand 31.12.2025, 38 Personen) kein zwingend stationärer Aufenthalt erforderlich wäre. Dies belegt den strukturellen Fehlanreiz. Steht kein bezahlbares betreutes Wohnen zur Verfügung, weichen Betroffene auf Pflegeheimplätze aus — mit erheblichen Folgekosten für die öffentliche Hand.

5. Zukünftige Kapazitäten bei anderen Gemeinden des Kantons Zug

Die Stadt Zug kann ihren Pflegebettenbedarf nicht durch Kooperationen mit anderen Gemeinden kompensieren. Im gesamten Kanton Zug werden laut Versorgungsplanung (Obsan-Studie 2023 [Alters- und Pflegeheime](#)) bis 2030 rund 588 Pflegebetten mehr benötigt (+49,9 % gegenüber 2022). Bis 2045 könnte der Bedarf auf rund 1'786 weitere Betten steigen (+151,6 %). Im Rahmen des Projekts wurden alle 11 Gemeinden im Kanton Zug befragt. Auch wenn die Umfrage mit Vorsicht zu interpretieren ist, sind aktuell in den Gemeinden des Kantons Zug rund 240 bis 260 zusätzliche Betten geplant oder werden umgesetzt. Dabei entstehen jedoch keine Überkapazitäten, weshalb die Stadt Zug davon nicht profitieren kann. Die Stadt Zug muss somit eigene Lösungen erarbeiten.

6. Standortevaluation

Die Standortevaluation identifiziert geeignete Standorte für Pflegeplätze, betreutes Wohnen und Alterswohnungen. Sie bildet die Grundlage für die nachfolgenden Lösungsansätze.

III Lösungsansätze (Longlist, Shortlist)

1. Prüfung Standorte (Longlist)

Zur Auswertung aller möglichen Standorte wurde eine Longlist erstellt. Diese wurde anschliessend anhand definierter Kriterien zur Shortlist verdichtet. Für die Aufnahme in die Longlist wurden je Nutzungsart folgende Mindestanforderungen definiert:

1.1 Pflegeplätze

Für Pflegeheime wurde ein Mindest-Fussabdruck von 1'600 m² sowie eine anrechenbare Geschossfläche grösser als 5'600 m² als Voraussetzung definiert. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen sind für eine vertiefte Prüfung nur Standorte geeignet, die diese Grössen erlauben.

1.2 Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen muss als Alternative zum Pflegeheim etabliert und auch für finanzschwächere Personen zugänglich gemacht werden. Beim betreuten Wohnen mit vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen ist eine Mindestgrösse von 25 Plätzen in unmittelbarer Nähe eines Pflegeheims erforderlich. Nur so ist es möglich, eine 24-Stunden-Betreuung wirtschaftlich anzubieten. An eigenständigen Standorten, welche nicht unmittelbar bei einem Pflegeheim liegen, wären mindestens 35 bis 40 Plätze notwendig. Es wurde auch geprüft, ob bestehende Alterswohnungen zu betreutem Wohnen umgenutzt werden können.

1.3 Alterswohnungen

Für Alterswohnungen wird mit einem Mix aus 2½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 80 m² pro Einheit gerechnet. Bei einem Faktor von 1.5 für die tragenden Wände, die Erschliessung und dazugehörige Räume ist von 120 m² pro Einheit auszugehen.

Auf dieser Grundlage wurden alle Standorte der Longlist anhand einheitlicher Kriterien bewertet. Dazu gehörten allgemeine Standortfaktoren wie Zonenkonformität, die räumliche Nähe zu Pflegeheimen, Einkaufsmöglichkeiten und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Weiter wurde das bauliche Potenzial überprüft, insbesondere die bebaubare Fläche sowie die maximal mögliche Geschossfläche. Zusätzlich wurden mögliche Einschränkungen durch geltende Planungsinstrumente oder städtische Interessen berücksichtigt. Bei bestehenden Liegenschaften wurden das Verdichtungs-potenzial sowie die Möglichkeit einer Umnutzung beurteilt, während der Umgang mit bestehenden Gebäuden im Rahmen der Shortlist vertieft wurde.

Die Standorte wurden anhand folgender Legende für die untenstehende Tabelle 3 (Longlist) geprüft:

	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

Bestehende Pflegeheime und Alterswohnungen	Pflegeplätze	Betreutes Wohnen	Alters- wohnungen
Alterszentrum und Alterswohnungen Hertizentrum Zug, GS 3800, 380			
Alterszentrum und Alterswohnungen Frauensteinmatt, GS 60007			
Alterszentrum und Alterswohnungen Neustadt			
Seniorenzentrum und Alterswohnungen Mülimatt, GS 3933, 3271			
Alterswohnungen Bergli Metallstrasse 10,14,16, GS 3868			
Alterswohnungen Waldheimstrasse 39+41, GS 3274 (60028)			

Bebaubare Grundstücke	Pflegeplätze	Betreutes Wohnen	Alters-wohnungen
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, GS 1412			
Waldheimstrasse, GS 4666			

Tabelle 3: Longlist

2. Shortlist

Aus den Standorten der Longlist wurden die umsetzbaren Optionen ausgewählt, in einer Shortlist zusammengeführt und vertieft geprüft. Dabei wurden für unbebaute Standorte Volumenstudien erstellt und laufende Projekte auf ihr Potenzial zur Bedarfsdeckung geprüft. Wo möglich, suchte die Stadt den Austausch mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Bestehende Alterswohnungen wurden hinsichtlich einer Umnutzung zu betreutem Wohnen bewertet, inklusive funktionaler Neuorganisation und baurechtlicher Voraussetzungen. Insgesamt wurden die realistisch nutzbaren Entwicklungsmöglichkeiten je Standort geklärt und eine tragfähige Entscheidungsgrundlage geschaffen. Folgende Standorte der Shortlist wurden näher geprüft:

- Grundstück Hertizentrum
- Alterszentrum Neustadt
- Grundstück Altes Gaswerk
- Grundstück Herti VII
- Seniorenzentrum Mülimatt und Grundstück Oberwil Ost
- Grundstück Ahornpark
- Grundstück Landis & Gyr Areal, Theilerplatz
- Grundstück Chamerstrasse 115

2.1 Erkenntnisse Shortlist

Der Schwerpunkt im Rahmen des Projekts konzentriert sich in erster Linie auf die Bedarfsdeckung bei Pflegeplätzen und dem betreuten Wohnen. Diese Wohn- und Betreuungsformen beanspruchen einerseits den meisten Flächenbedarf, andererseits sind sie aufgrund der demografischen Entwicklung besonders dringend. Eine Realisierung birgt zudem grosse Herausforderungen und verursacht hohe Kosten. Die Gesamtübersicht der bewerteten Shortlist-Standorte ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet (S. 8).

2.2 Pflegeplätze

Für die Entwicklung eines neuen Pflegezentrums sind nur wenige Grundstücke geeignet. Lediglich die Standorte «Altes Gaswerk» sowie «Seniorenzentrum Mülimatt - Oberwil Ost» weisen Potenzial auf. Beim Areal «Altes Gaswerk» ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung mit einem anspruchsvollen Planungs- und Verfahrensaufwand sowie einer vorgängigen sorgfältigen Interessenabwägung der verschiedenen Nutzungen verbunden ist. Durch Anpassungen des bestehenden Bebauungsplans sind aber Erweiterungen am Standort «Hertizentrum» möglich. Die Korporation hat im «Hertizentrum» ihre Bereitschaft signalisiert, die entsprechenden Baubereiche im Baurecht der Stadt Zug zur Verfügung zu stellen. Jedoch können weder das «Hertizentrum» noch das «Seniorenzentrum Mülimatt – Oberwil Ost» den Bedarf der benötigten Pflegeplätze decken. Zumal die Bürgergemeinde als Eigentümerin beim «Seniorenzentrum Mülimatt – Oberwil Ost» zurzeit eher auf zusätzliche Wohnungen statt auf Pflegeplätze tendiert. Für die Standorte «Herti VII» und die «äussere Lorzenallmend» hat die Korporation in den geführten Gesprächen keine Option eröffnet, diese Standorte für den Bau eines Pflegeheimes freizugeben.

2.3 Betreutes Wohnen

An den Standorten «Hertizentrum», «Neustadt», «Frauensteinmatt» sowie «Mülimatt» ist eine Umnutzung bestehender Alterswohnungen in betreutes Wohnen nur bedingt möglich. Nur beim «Hertizentrum» und dem «Mülimatt» bestehen Perspektiven für zusätzliche Einheiten. Da die Alterswohnungen der Korporation sowie die betreuten Wohnungen der AZZ im Hertizentrum erst kürzlich erstellt bzw. saniert wurden, wird von einer derzeitigen Umnutzung abgesehen. Im Seniorenzentrum Mülimatt wird in den bestehenden Alterswohnungen bereits heute eine Form des betreuten Wohnens gelebt. Die städtischen Alterswohnungen «Neustadt» und «Frauensteinmatt» eignen sich aufgrund ihrer Grundrisse, ihrer Grösse und dem Anspruch an barrierefreie Flächen nur bedingt für eine Umnutzung zu betreutem Wohnen. Da der Aufwand für die erforderlichen Umbauten unverhältnismässig wäre, wird diese Variante nicht weiterverfolgt. Das «Alte Gaswerk» (ca. 60 Wohnungen, pflegeheimnahe Lage) sowie «Oberwil Ost» (ca. 50 Wohnungen) eignen sich als Standorte für betreutes Wohnen. Sie werden deshalb als prioritär empfohlen.

2.4 Alterswohnungen / altersgerechte Kleinwohnungen

Gemäss Analyse finden in der Stadt Zug bereits an vielen Orten Entwicklungen im Bereich Alterswohnen statt. So auch bei den in der Shortlist erwähnten Grundstücken «Chamerstrasse 115», «Landis & Gyr-Areal, Theilerplatz» und «Ahornpark». Alterswohnungen an Standorten mit städtischem Einfluss sollen in die Planung miteinbezogen und proaktiv angegangen werden. Da moderne Bauprojekte die Vorgaben des hindernisfreien Bauens (SIA 500) ohnehin weitgehend erfüllen – etwa bezüglich Barrierefreiheit, Liften, Wohnungsgrössen oder schwellenfreien Nasszellen – können Alterswohnungen ohne weiteres von Dritten erstellt werden. Entscheidend ist aber, dass diese Wohnungen der älteren Bevölkerung auch explizit angeboten werden. Auf dem freien Wohnungsmarkt kann sich diese Personengruppe oft nur schwer gegen jüngere Bewerberinnen und Bewerber behaupten. Bei der Planung sind preisgünstige und altersgerechte Kleinwohnungen zu berücksichtigen. Zudem sollen Möglichkeiten des dynamischen Bauens geprüft werden.

Die Tabelle 4 (Shortlist) fasst die verschiedenen Standorte im Überblick zusammen.

Übersicht Shortlist

				Bestand						Bebaubare Grundstücke												Dritte Alterswohnen			
				Pflegeheim inkl. BeWo				Alterswhg																	
				Hertizentrum Zug	Zentrum Neustadt	Zentrum Frauensteinmatt	Seniorenzentrum Mülimatt	Bergli, GS 3868 Metalstrasse 10, 14, 16 GS 3274 (60020) Waldheimstrasse 39+41																	
	A	B	C	D	E	F																			
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																									
Mitzudenken in Konzept																									
Alterswohnen																									
Potenzial*				A	B	C	D			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			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_0608_Ergebnis Evaluation_2026 06 09 ESCA VT_korr.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 4: Shortlist

2.5 Trägerschaften

Für den Bau und den Betrieb stehen vier Grundmodelle zur Verfügung:

- Öffentliches Eigentümermodell
- Investorenmodell
- Betreiber als Bauherr
- Baurechtsmodell

Diese unterscheiden sich hinsichtlich des Einflusses, des Risikos, der Finanzierung und der Aufgabenverteilung. Erweiterungen an bestehenden Standorten (AZZ, Mülimatt) könnten ohne Ausschreibung durch die bisherigen Betreiber umgesetzt werden. Bei neuen Standorten hängt die Ausschreibungspflicht von der Trägerschaftsform ab. Es ist keine Ausschreibung nötig, wenn z. B. der Betrieb durch die Stadt Zug stattfindet, eine In-State-Vergabe an die AZZ erfolgt oder der Betreiber zugleich Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer ist. Lokale Anbieter sind zu bevorzugen. Wird der Betrieb hingegen an einen neuen externen Dritten vergeben, ist eine öffentliche Ausschreibung erforderlich. Die abschliessende Klärung der Trägerschaft erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Alternativ kann die Stadt selbst als Betreiber auftreten, vorzugsweise in Form einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft (gAG).

IV Fazit

Die Stadt Zug soll auch in Zukunft ein Ort bleiben, an dem Menschen im Alter selbstbestimmt, sicher und mit hoher Lebensqualität leben können. Dazu gehören passende Wohnformen, eine bedarfsgerechte Pflegeversorgung und altersgerechte Infrastrukturen. Der demografische Wandel stellt die Stadt jedoch vor neue Herausforderungen. Gestützt auf den gesetzlichen Auftrag zur Sicherstellung der stationären Langzeitpflege erarbeitete der Stadtrat mit dem Projekt «Ausbau Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung» die planerischen Grundlagen für die Versorgung bis 2040.

Mit diesen nun vorliegenden Grundlagen verfügt die Stadt Zug über eine fundierte Basis, um die Alters- und Langzeitversorgung weiterzuentwickeln. Die Analyse zeigt einen akuten Handlungsbedarf der Stadt Zug, um eine bedarfsgerechte Pflege- und Wohninfrastruktur sicherzustellen und damit den gesetzlichen Auftrag gemäss § 4 Abs. 2 und 3 Spitalgesetz zu erfüllen.

Im aktuellen System führen strukturelle Fehlanreize im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel dazu, dass rund 50 % der Personen in Pflegestufen 0 bis 4 stationär versorgt werden; dies, obwohl ein Teil davon im betreuten Wohnen adäquat betreut werden könnte, wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden wäre. Ohne gezielte Steuerung wird sich der Pflegebettenbedarf mit der demografischen Entwicklung weiter verschärfen.

Bis 2040 werden gemäss aktuellem Stand ergänzend zu den bestehenden 333 Pflegebetten 140 weitere Pflegebetten benötigt. Als Erweiterung der bestehenden 25 Wohnungen für das betreute Wohnen werden gleichzeitig 145 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Bis 2045 steigt der Zusatzbedarf weiter. Bauliche Realisierungen nehmen sechs bis zehn Jahre in Anspruch. Es ist deshalb unabdingbar, Grundsatzentscheide zu Standorten und Nutzungsmix zeitnah zu treffen, um den Versorgungsauftrag der Stadt Zug nicht zu gefährden.

Wie die Standortevaluation zeigt, kann der prognostizierte Bedarf nicht allein an bestehenden Standorten gedeckt werden. Auch decken nur wenige Standorte den kombinierten Bedarf an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen ab. Es gilt deshalb, die zusätzlich benötigten Pflegeplätze bis 2040 mit einem neuen Pflegeheimstandort zu decken. Idealerweise in Kombination mit betreutem Wohnen. Für eine vertiefte Prüfung im Rahmen von Konzeptstudien werden zwar auch das «Hertizentrum» und das «Seniorenzentrum Mülimatt – Oberwil Ost» empfohlen. Bezüglich Kapazität, Eigentumsverhältnisse und zeitlicher Umsetzbarkeit erfüllt jedoch einzig das «Alte Gaswerk»

sämtliche Anforderungen als neuer Pflegeheimstandort. Bestenfalls kombiniert mit betreutem Wohnen.

Die Umsetzung hängt stark von politischen Grundsatzentscheidungen ab. Damit die Stadt Zug die notwendige Infrastruktur rechtzeitig bereitstellen kann, sind strategische Entscheide deshalb frühestmöglich zu treffen, Konzeptstudien anzustossen und die Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren zu klären. Der Bericht setzt hierfür strategische Leitplanken, indem er den künftigen Bedarf an Pflege- und Wohninfrastruktur aufzeigt und prioritäre Standorte benennt, ohne damit bereits Vorentscheide zugunsten konkreter Projektentwicklungen zu treffen.

Die Tabelle 5 fasst die Beurteilung der erwähnten Standorte betreffend Pflegeplätze und betreutes Wohnen zusammen:

	Altes Gaswerk	Hertizentrum	Seniorenzentrum Mülilmatt, Oberwil Ost
Eigentum Grundstück	Stadt Zug	Korporation	Bürgergemeinde
Benötigte Kapazitäten: 140 Pflegeplätze bis 2040	Ca. 96 Pflegeplätze und 60 betreute Wohnungen und preisgünstige Wohnungen	Ca. 46 Pflegeplätze oder 60 betreute Wohnungen	Ca. 52 Pflegeplätze oder 50 betreute Wohnungen
Verfahren	Ordentlicher Bebauungsplan notwendig (Zone BsV zu beachten)	Änderung rechtskräftiger Bebauungsplan für Pflege, (Betreutes Wohnen ist kompatibel)	Einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan (Zone BsV zu beachten)
Lage	Zentrumsnah	Zentrumsnah	Ausserhalb

Tabelle 5: Beurteilung Shortlist Standorte

Alterswohnungen können flexibel über mehrere Entwicklungsgebiete verteilt realisiert werden.

Es wird empfohlen, bei stadt eigenen Entwicklungsprojekten — insbesondere «Ahornpark», «Landis&Gyr-Areal» und «Chamerstrasse 115» — einen definierten Anteil an Alterswohnungen einzuplanen.

An den Standorten «Ahornpark» und «Landis&Gyr-Areal» wurden je ca. 50 Wohnungen als Richtwert angenommen. Der genaue Umfang ist politisch festzulegen. Dabei soll auch die Realisierung von preisgünstigen und altersgerechten Kleinwohnungen geprüft werden. Um auf veränderte Bedürfnisse reagieren zu können, wird zudem empfohlen, das Konzept des dynamischen Bauens in die Planung einzubeziehen.

Ziel der aktuellen Planungsgrundlagen ist es, auch künftig ausreichend Pflege- und Wohnangebote bereitzustellen und damit die Lebensqualität, Selbstständigkeit und Versorgungssicherheit der älteren Bevölkerung langfristig zu gewährleisten. Mit den vorliegenden Grundlagen verfügt die Stadt Zug über eine fundierte Basis, um die Alters- und Langzeitversorgung vorausschauend weiterzuentwickeln. Der Fokus des Projekts liegt auf der räumlichen und infrastrukturellen Planung sowie auf der Identifikation geeigneter Standorte für zusätzliche Wohn- und Pflegeangebote. Gleichzeitig ist sich der Stadtrat bewusst, dass eine zukunftsfähige Versorgung nicht allein von ausreichenden Kapazitäten abhängt. Ebenso wichtig sind genügend qualifizierte Fachpersonen, tragfähige Betriebsmodelle sowie die Weiterentwicklung ambulanter und betreuter Wohnformen. Diese Themen werden im vorliegenden Bericht nicht vertieft behandelt, bleiben jedoch für die langfristige Sicherstellung der Versorgung von zentraler Bedeutung.

V Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Bericht bildet die Grundlage für Folgeprojekte. Als nächster Schritt sollen für die prioritären Standorte Konzeptstudien in Auftrag gegeben werden. Diese prüfen die planerischen, baulichen und betrieblichen Voraussetzungen und umfassen insbesondere:

- Bauliche Dichte, städtebauliche Integration und Erschliessung

- Raumprogramm, Kapazitäten und Etappierung
- Infrastrukturanschlüsse und Umfeldintegration
- Kosten und Finanzierung
- Betriebliche Fragen und Trägerschaften

II **Beschluss**

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Departements SUS Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Bericht «Ausbau Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug» wird genehmigt und verabschiedet.
2. Das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den involvierten Departementen der Stadt Zug und den betroffenen Landeigentümerinnen, Konzeptstudien zur Realisierung von Pflegeplätzen und Betreutem Wohnen für die Standorte «Hertizentrum» und «Seniorenzentrum Mülimatt – Oberwil Ost» einzuleiten.
3. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, hinsichtlich «Gaswerkareal» ein Gesamtkonzept mit Berücksichtigung weiterer städtischer Infrastrukturanforderungen zu erstellen und eine Konzeptstudie zur Realisierung von Pflegeplätzen und Betreutem Wohnen einzuleiten.
4. Die Abteilung Immobilien und das Baudepartement werden beauftragt, für Bauprojekte auf den städtischen Grundstücken «Chamerstrasse 115», «Landis&Gyr-Areal, Theilerplatz» und «Ahornpark» die Planung von preisgünstigen Alterswohnungen und altersgerechten Kleinwohnungen zu berücksichtigen.
5. Mitteilung an:
 - Baudepartement
 - Finanzdepartement
 - Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit
 - Controller
 - Kanzlei

Zug, 23. Juni 2026



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilage

– Abschlussbericht Ausbau der Pflege- und Wohninfrastruktur für die ältere Bevölkerung