

10-Minuten-Nachbarschaften

Strategische Handlungsspielräume für Wohnbaugenossenschaften

Dr. iur. Miriam Lüdi

COO Resiliency, Dozentin an der Universität Basel & HSO

Delegiertenversammlung 2025 Wohnen Schweiz | Luzern | 11. Juni 2025

Inhalt

1. Warum braucht es mehr 10-Minuten-Nachbarschaften?
2. Wie können mehr 10-Minuten-Nachbarschaften entstehen?
3. Was können Baugenossenschaften für mehr 10-Minuten-Nachbarschaften beitragen?
4. Exkurs: 10-Minuten-Nachbarschaft vs. 15-Minuten Stadt
5. Wissenschaftskommunikation & Spin-off
6. Fazit

1

2

1. Warum?

3

4



Die Realität

Stärkste Zersiedelung nach Inkrafttreten des RPG (1980).



Zersiedlung:
Grünflächen in der Grösse des Zürichsees verbaut (2009 bis 2018)¹
+
Grünflächen in der Grösse der Stadt Bern verbaut (2012 bis 2022).²



Autoverkehrszunahme:
Verdoppelung
Autoverkehr
seit 1980
(wächst schneller als
Bevölkerung).³



Gentrifizierung:
Verdrängung &
Peripherisierung

1 BFS, Die Bodennutzung in der Schweiz; BFS, Medienmitteilung vom 25. November 2021. 2 ARE, Bauzonenstatistik Schweiz 2022, S. 8. 3 BSF, Mobilität und Verkehr – Taschenstatistik 2022, Neuenburg 2022.

5

Warum leben nur 5 % der Bevölkerung in 10-Minuten-Nachbarschaften?



Zonen trennen und
entdichten anstatt
verdichten.



Ungleichgewicht von
Wohnen und Arbeiten
nimmt zu.



Autoabhängigkeit steigt,
Wohnraum wird teurer.

6

Ursachen ganz konkret



Keine Direktive durch den Bund:
Das Raumkonzept Schweiz ist zu unspezifisch und nicht auf Daten basierend, um konkretes Handeln zu lenken.



Schwache Steuerung durch kantonale Richtpläne:
Richtpläne mit mangelhaften Interessensabwägungen und untauglichen Wohnraumdichten.

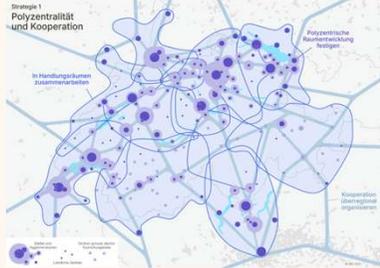


Stillstand bei Gemeinden:
Veraltete und/oder mangelhafte Zonenpläne und Bauordnungen blockieren kompakte, klima- und sozialverträgliche Siedlungsentwicklung.

7

Raumkonzept (in Mitwirkung): Illustration statt Planung

Keine Angaben zu Daten, wo soll wie viel Bevölkerungswachstum stattfinden?



Strategie 1: Polyzentralität und Kooperation
Polyzentrische Raumentwicklung begünstigen
In Handlungsräumen zusammenarbeiten
Kooperation überregional organisieren

Raumkonzept Schweiz (in Mitwirkung)

8

Richtpläne mit untauglichen Dichtevorgaben

Dichten, die bereits erfüllt werden

Richtplan
Stand: 7. Januar 2025

2. Innenentwicklung
2.1 Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können.

Raumtyp	Mindestdichte (E/ha) ¹	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernsiedle	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Richtplantext des Kantons Aargau

9

Zonenpläne angemalte Karten statt auf Daten basierte Vorgaben

Dichte bspw. nicht in Abhängigkeit zum öffentlichen Verkehr



Zonenplan Muttenz

10

Sondernutzungspläne Flickwerk statt Qualitätssicherung

Sondernutzungspläne werden ohne Gesamtstrategie in der Grundordnung umgesetzt.



Sondernutzungspläne

11

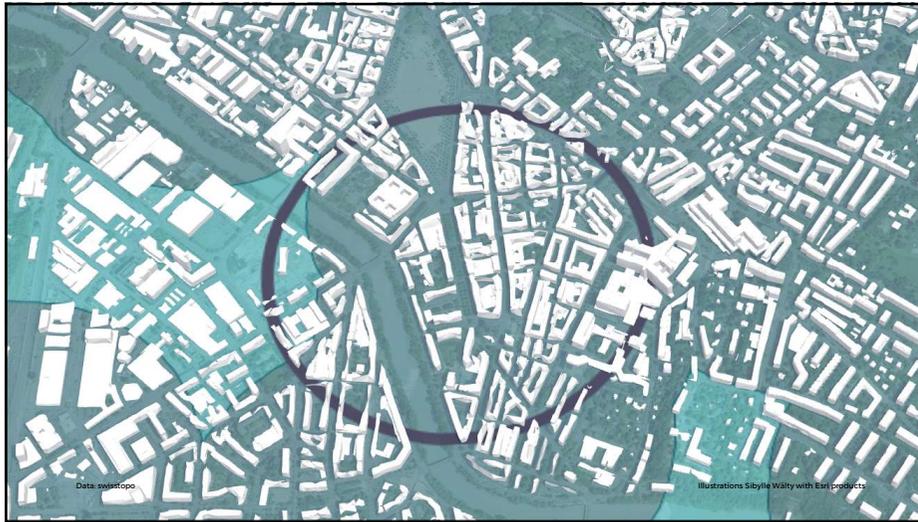
Mindestanforderungen 10-Minuten-Nachbarschaften



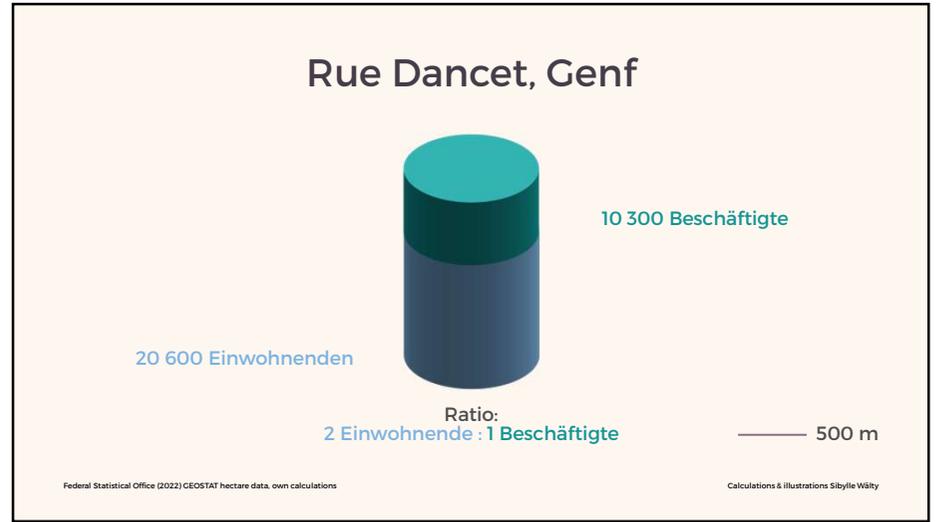
Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

12



13



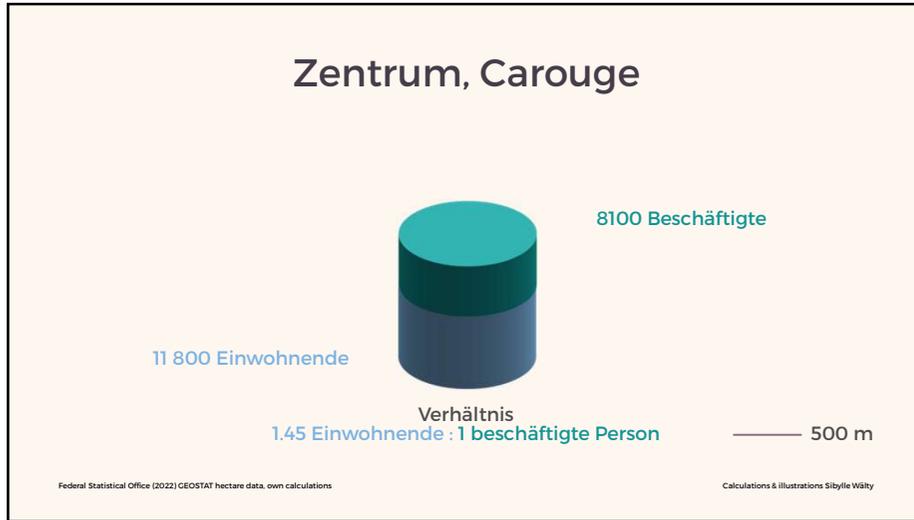
14



15



16



17



18



19



20



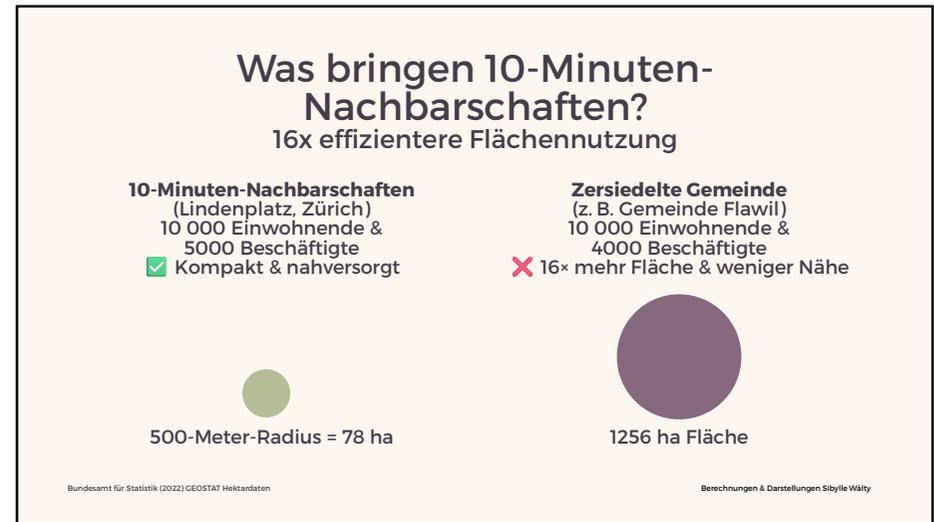
21



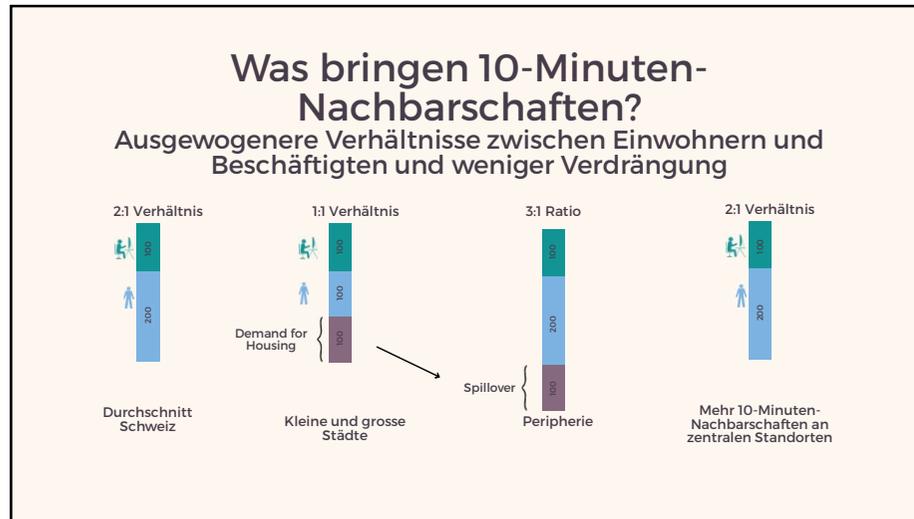
22



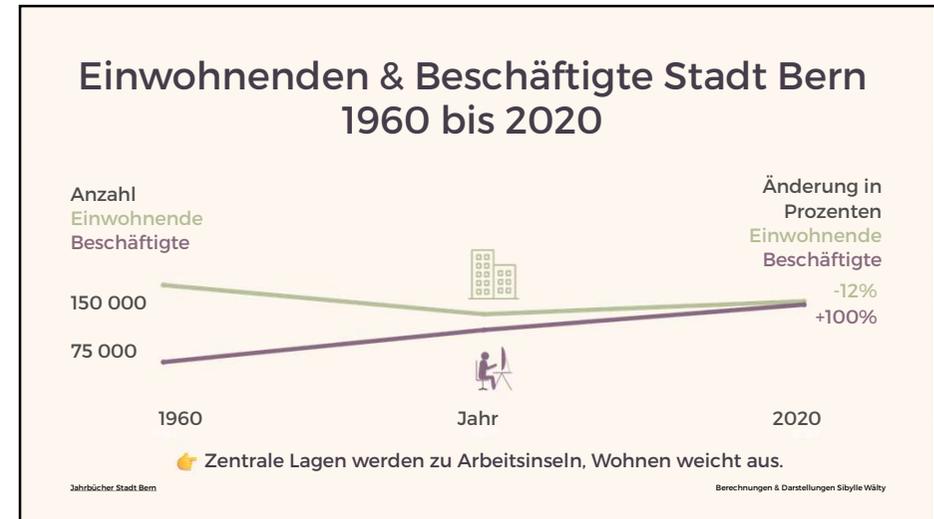
23



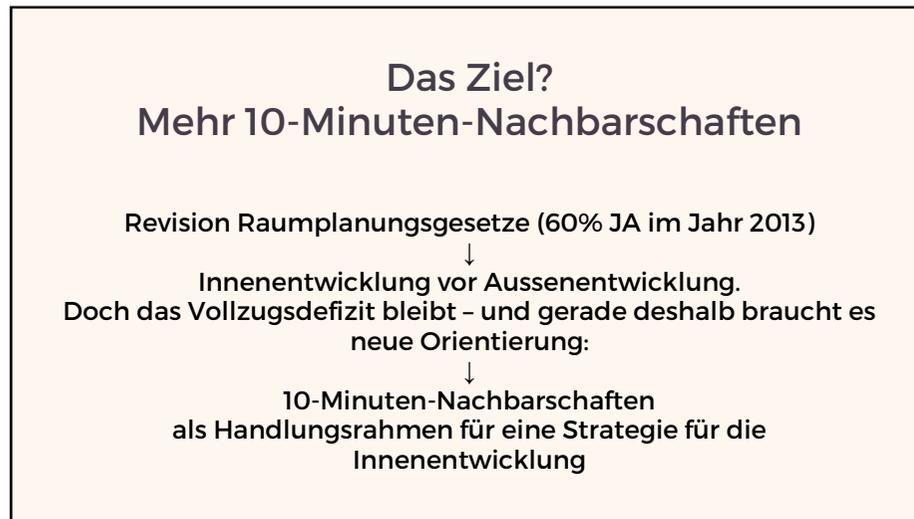
24



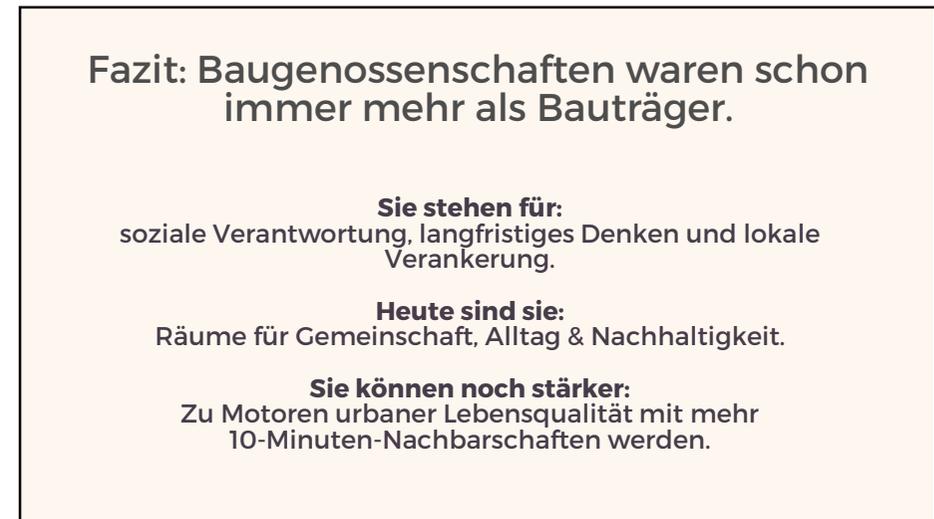
25



26



27



28

2. Wie?

29

Baugenossenschaften von morgen planen nicht nur Gebäude, sondern Nachbarschaften



Aktueller Fokus im Immobilienzyklus:

Entwickeln
Optimieren
Halten
Kaufen und Verkaufen

Notwendiger Wandel mit Berücksichtigung Planungszyklus: Einfluss auf die Raumplanung nehmen

30

Einfluss auf Raumplanung



Sich in Richt- und
Zonenplanverfahren
einbringen



Politikdialoge führen zu
baulicher Dichte &
Nutzungsmischung



Dichte als Qualität und
nicht als Risiko
kommunizieren

31

3. Was?

32

8 Liegenschaften, 8 Rollen

Bern, Zürich, Muttenz, Kloten, Sursee, Luzern, Aarau und Näfels

1. Liegen sie in (potenziellen) 10-Minuten-Nachbarschaften?
2. Haben sie die kritische Masse (10'000 Einwohnende / 5'000 Beschäftigte)?

33



34



35



36



37



38



39



40



41

8 Liegenschaften, 8 Rollen

	Bereits heute in einer 10-Minuten-Nachbarschaft	Potenzial Beitrag an 10-Minuten-Nachbarschaft	Potenzial für nachhaltige Innenentwicklung
Meisenweg Bern			
Ottostrasse Zürich			
Käppeli MuttENZ			
Ackerstrasse Kloten			
Alpenstrasse Sursee			
Obergütschrein Luzern			
Pilatus- und Grabenstrasse Aarau			
Denkmalweg Näfels			

42

4.
Exkurs 10-Minuten-Nachbarschaft vs.
15-Minuten Stadt

43

Jede 10-Minuten-Nachbarschaft trägt der 15-Minuten Stadt bei.

Nicht jede 15-Minuten-Stadt enthält 10-Minuten-Nachbarschaften, aber jede 10-Minuten-Nachbarschaft trägt zur 15-Minuten Stadt bei.

👉 10-Minuten-Nachbarschaften denkt näher und wirkt stärker.

44

Menschen sind bequem



→


Sie gehen 10 Minuten zu Fuss, wenn der tägliche Bedarf und die öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar sind.

Sie benutzen oft dennoch das Auto, wenn 15 Minuten mit dem Fahrrad möglich wären.

45

Vergleich: 15-Minuten-Stadt vs. 10-Minuten-Nachbarschaften

	15-Minuten Stadt	10-Minuten-Nachbarschaften
Definition	Erreichbarkeit per Velo/Fuss	Erreichbarkeit zu Fuss (500 m)
Planung	Fokus auf Verkehr	Fokus auf Siedlungsstruktur + Verkehr
Wirkung	Mobilitätseffekt	+ Innenentwicklung + Zersiedlungsstopp

👉 10-Minuten-Nachbarschaften gehen tiefer. Sowohl räumlich wie planerisch.

46

Eine Viertelstunde STADT

Zu Fuß oder per Rad binnen 15 Minuten zum Supermarkt, Restaurant oder Park: Das ist hierzulande in fast allen Metropolen und in vielen kleineren Gemeinden möglich. Dennoch nutzen die Deutschen das Angebot kaum. Forscher haben ergründet, warum das so ist.

Naherreichbarkeit in Deutschland
Durchschnittliche Distanz zu relevanten Alltagszielen

47

5. Wissenschaftskommunikation & Start-UP

48

**“Nichts in der Wissenschaft hat irgendeinen Wert für die Gesellschaft, wenn es nicht kommuniziert wird.”
Anne Roe**



Wissenschaftliche Publikationen



Podien, Referate und Ausstellungen



Interviews

**Start-Up Resilientsy:
Spin-off of ETH Zürich & Universität Basel**



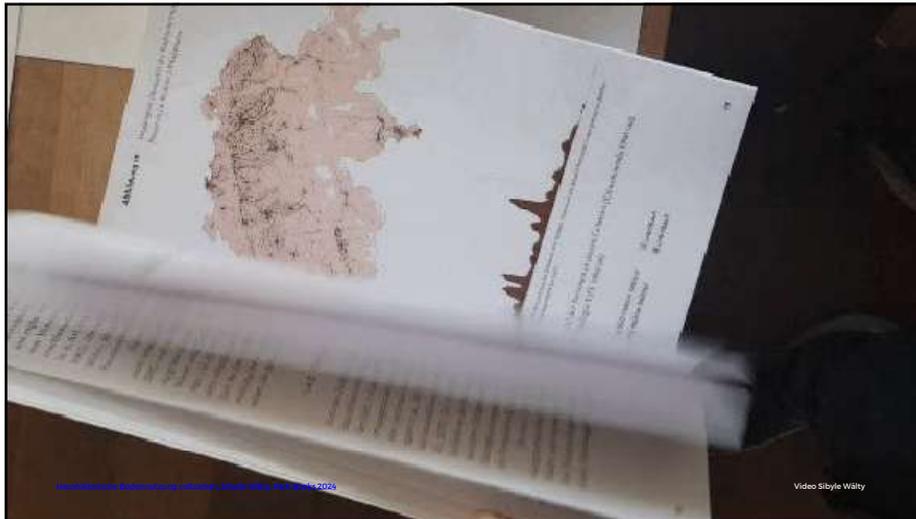
Dr. sc. Sibylle Wälty
CEO & Founder,
Dozentin ETH Zürich

www.linkedin.com/in/sibyllewaelty



Dr. iur. Miriam Lüdi
COO & Founder,
Dozentin Universität Basel und HSO

www.linkedin.com/in/miriamluedi



Impatreferat und Buchübergabe an Bundesrat Albert Rösti am Jahresanlass Entwicklung Schweiz 2024 in Bern

Video Sibylle Wälty



Impatreferat und Buchübergabe an Bundesrat Albert Rösti am Jahresanlass Entwicklung Schweiz 2024 in Bern

Foto: rymotion.com



53



54

Folgende Standorte Wanderausstellung www.10-minuten-nachbarschaften.ch

15. Juni - 30. Juni 2025	Biel (Spaziergang & Podium 28. Juni 2025)
17. Juni - 30. Juni 2025	Bellinzona (Spaziergang & Podium 17. Juni 2025)
3. - 17. November 2025	Schweizer Wohntage 2025, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Bern (Spaziergang 8. November 2025)
ab Herbst 2025	Möchten Sie die Ausstellung in Ihrer Gemeinde oder an einem privaten Ort zeigen? Bitte kontaktieren Sie mich.

55

Planung mit Wirkung datenbasiert & partnerschaftlich



Für Behörden:
10-Minuten-Nachbarschaften analysieren
Szenarien & Interessen datengestützt abwägen
Co-Creation stärkt Akzeptanz



Für Immobilienakteure:
Flächen mit Potenzial identifizieren
Planung aktiv mitgestalten
Nachhaltige Investitionen absichern

56

Was wir bereits umsetzen



**Wohnstrategie
kantonaler Richtplan:**
Zentrumsgebiete,
Grundnutzung,
Koordination Siedlung- und
Verkehr



**Ortsplanung
Gemeinde Flawil:**
GIS-Analyse,
4D-Szenarien,
aufgeklärte Partizipation
neues Regelwerk



Immobilienbranche:
Portfolio- & Arealanalyse
mit konkreten
Umsetzungsfolgen

57

6. Fazit

58

Fazit Problem



Viele 15-Minuten-Städte,
aber nur wenig
10-Minuten-
Nachbarschaften. Somit
mehr Zersiedlung und
Autoverkehrszunahme.



In vielen Städten der
Schweiz liegt ein
Beschäftigtenüberhang
vor. Verlagerung von
Wohnraum in Peripherie



Unzureichende
Anwendung von Daten
und Tools.

59

Fazit Lösung



Mut zur Mitgestaltung bei
der Raumplanung
(v.a. Richt- und
Zonenplanung)



Politischer Diskurs zum
Thema Wohnraumdichte
proaktiv fördern.



Positiven Aspekte der
Dichte kommunizieren.

60



Resilientsy
www.10-minuten-nachbarschaften.ch

Dr. iur. Miriam Lüdi
miriam.luedi@resilientsy.ch
+41 79 305 57 77

www.resilientsy.ch
www.10-minuten-nachbarschaften.ch