10-Minuten-Nachbarschaften
Strategische Handlungsspielräume für Wohnbaugenossenschaften

Dr. iur. Miriam Lüdi
COO Resilientsy, 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.
Warum?

www.10-minuten-nachbarschaften.ch

Die Realität

Stärkste Zersiedelung nach Inkrafttreten des RPG (1980).

Zersiedlung:
Grünflächen Grösse Zürichsee verbaut (2009 bis 2018)[1]
+
Grünflächen Grösse 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.

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.

Ursachen ganz konkret

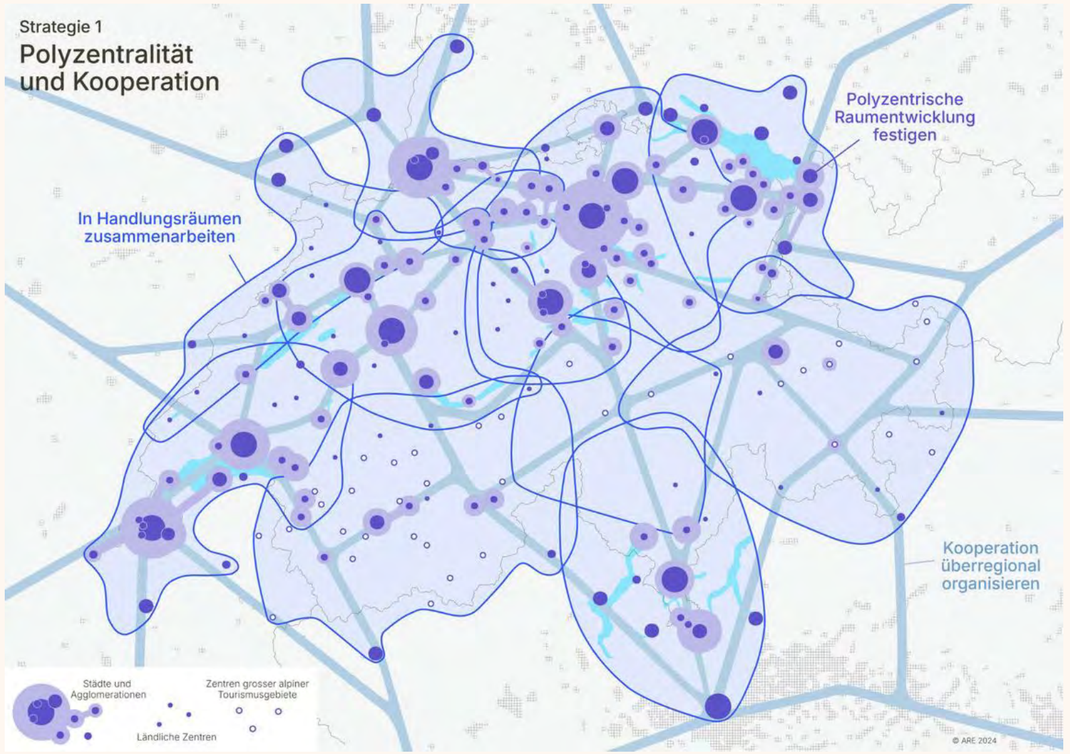
Keine Direktive durch den Bund:
Das Raumkonzept Schweiz ist zu unspezifisch und nicht auf Daten basierend, um konkretes Handeln zu lenken.

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.

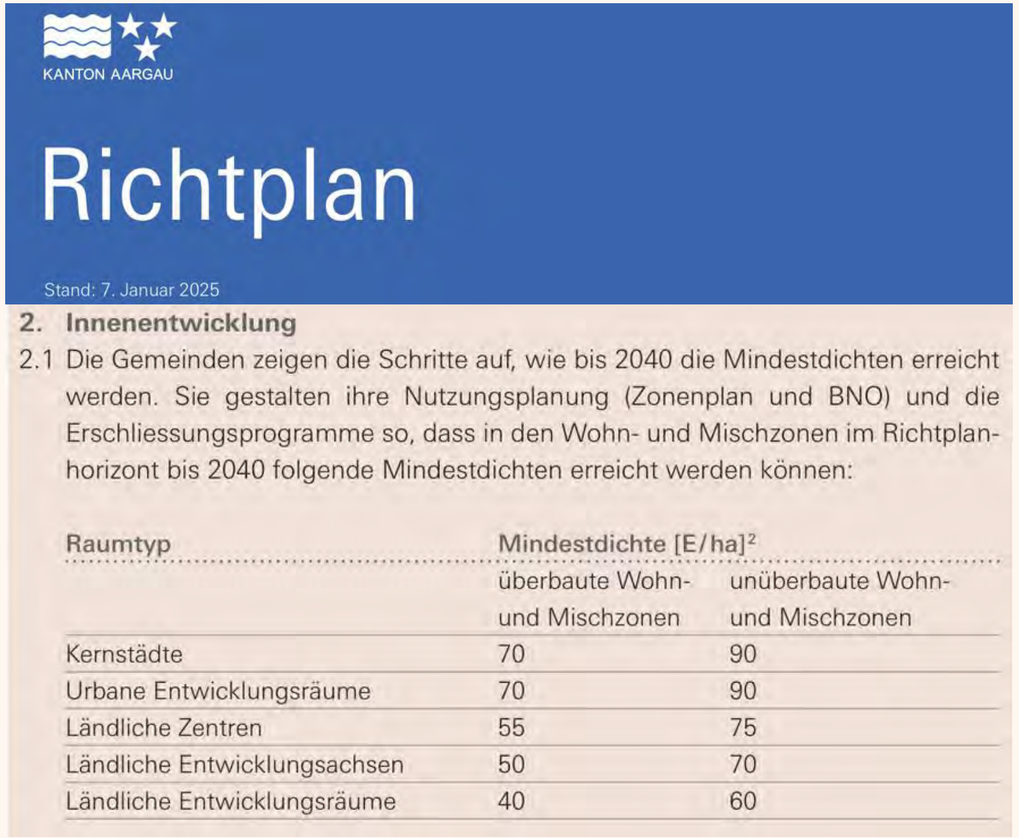
Raumkonzept (in Mitwirkung): Illustration statt Planung

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



Raumkonzept Schweiz (in Mitwirkung)

Richtpläne:
Taugliche statt untaugliche Dichten
Dichten, die bereits erfüllt werden



KANTON AARGAU

Richtplan

Stand: 7. Januar 2025

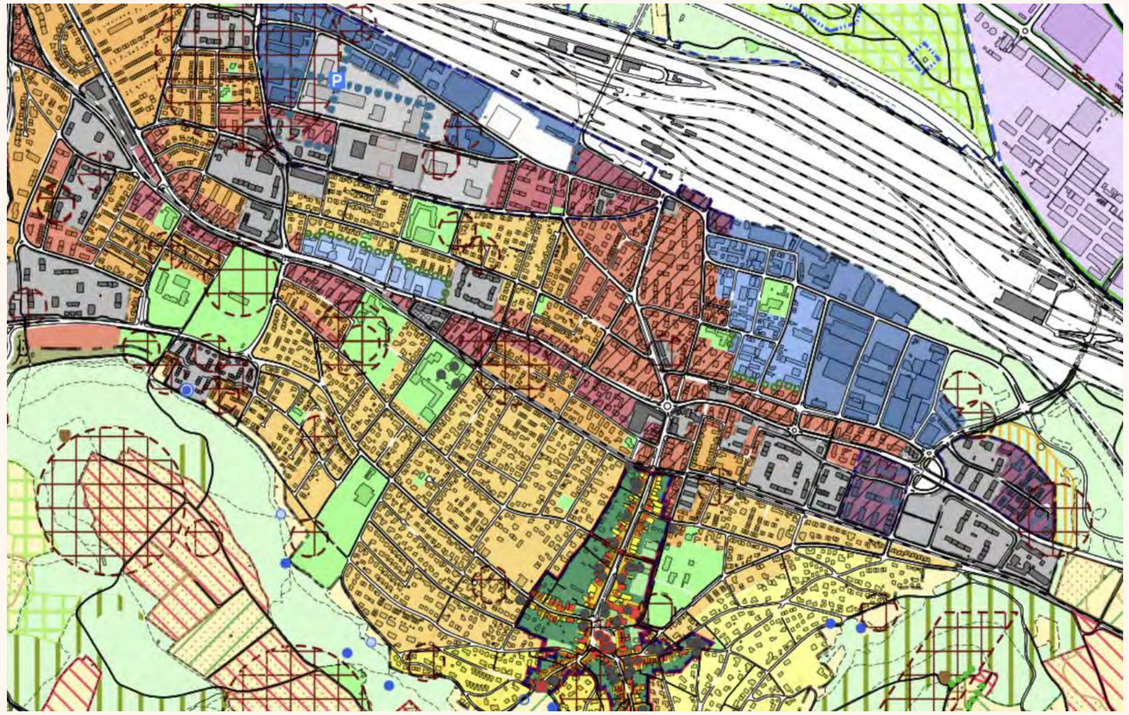
2. Innenentwicklung

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][2]	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Richtplantext des Kantons Aargau

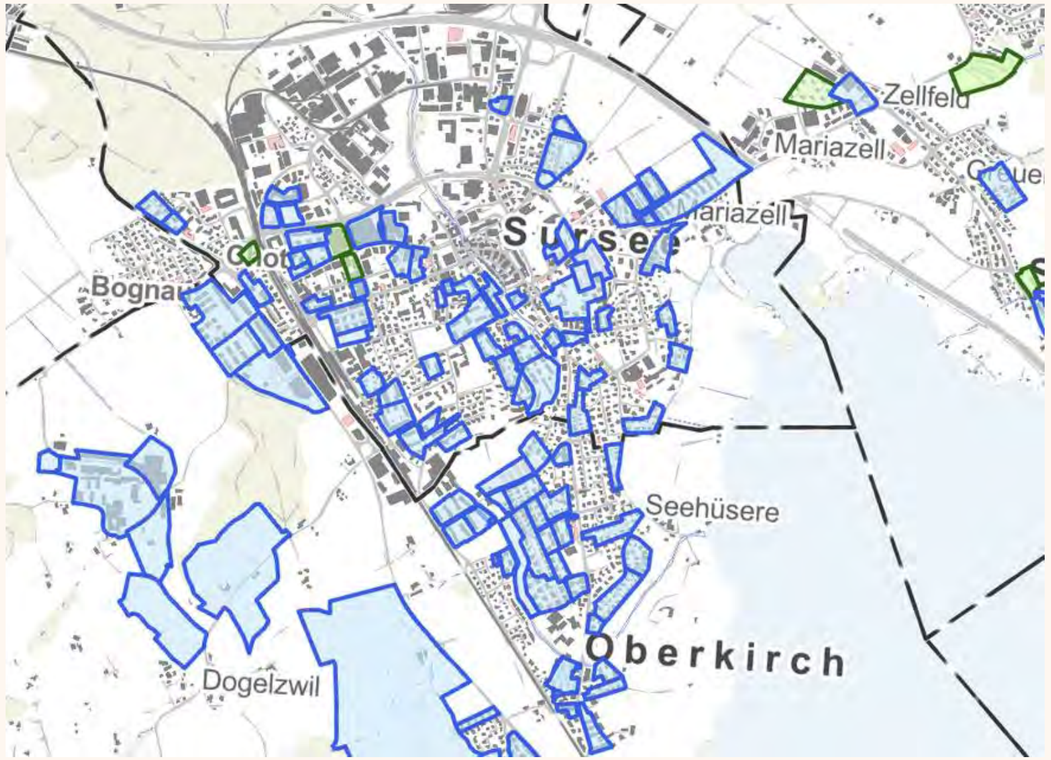
Zonenpläne
Angemalte Karten statt auf Daten basierte Vorgaben
Dichte nicht in Abhängigkeit zum öffentlichen Verkehr



Zonenplan Muttenz

Sondernutzungspläne
Flickwerk statt Qualitätssicherung

Sondernutzungspläne werden ohne Gesamtstrategie in der Grundordnung umgesetzt.



Mindestanforderungen 10-Minuten-Nachbarschaften

Mindestens
10 000 Einwohnende

Mindestens
5000 Beschäftigte

Verhältnis:
2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

500 m

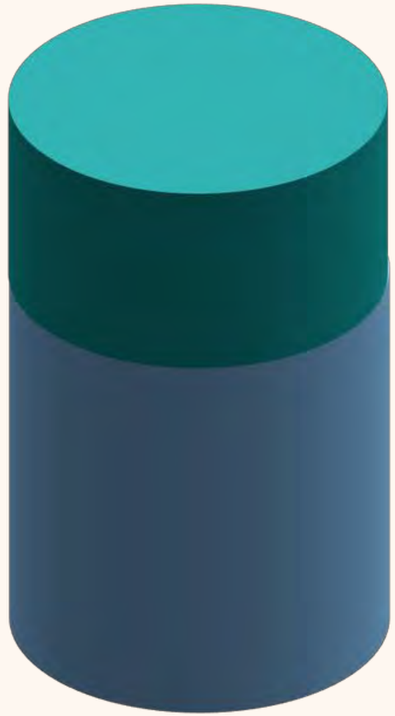
Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Data: swisstopo

Illustrations Sibylle Wälty with Esri products

Rue Dancet, Genf



10 300 Beschäftigte

20 600 Einwohnenden

Ratio:
2 Einwohnende : 1 Beschäftigte

500 m

Federal Statistical Office (2022) GEOSTAT hectare data, own calculations

Calculations & illustrations Sibylle Wälty

Near Rue Dancet, Geneva

Foto Sibylle Wälty

Data: swisstopo

Illustrations Sibylle Wälty with Esri products

Zentrum, Carouge

8100 Beschäftigte

11 800 Einwohnende

Verhältnis

1.45 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

500 m

Federal Statistical Office (2022) GEOSTAT hectare data, own calculations

Calculations & illustrations Sibylle Wälty

Marvché de Carouge

Foto Sibylle Wälty

Data: swisstopo

Illustrations Sibylle Wälty with Esri products

Spielplatz Schützenweg (Breitenrain), Bern
10-Minuten-Nachbarschaft

11 900 Einwohnende

5500 Beschäftigte

Verhältnis
2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

500 m

Federal Statistical Office (2022) GEOSTAT hectare data, own calculations

Calculations & illustrations Sibylle Wälty

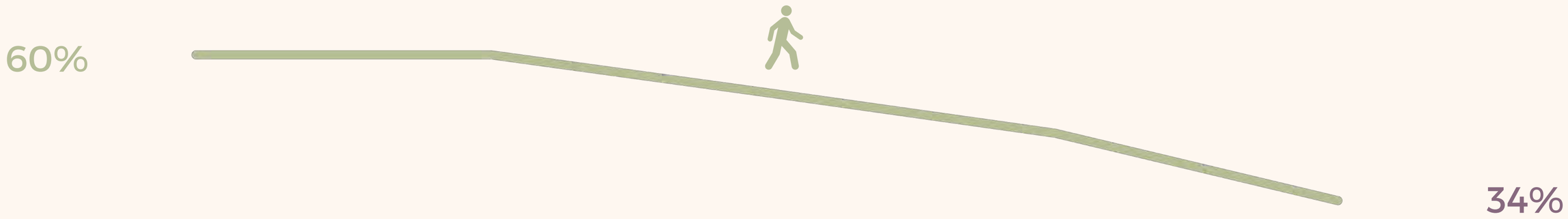
24 Allmendstrasse
Bern, Canton of Bern
Google Street View
Aug 2021
Share
Allmendstrasse
Schützenweg
Schützenweg
Zielweg
Pappelweg
Tur
Google
Image capture: Aug 2021
© 2025 Google
Switzerland
Terms
Privacy
Report a problem

Was bringen 10-Minuten-Nachbarschaften?

Verdoppelung der Anzahl zu Fuss zurückgelegter Etappen

10-Minuten-Nachbarschaften

Zersiedelung

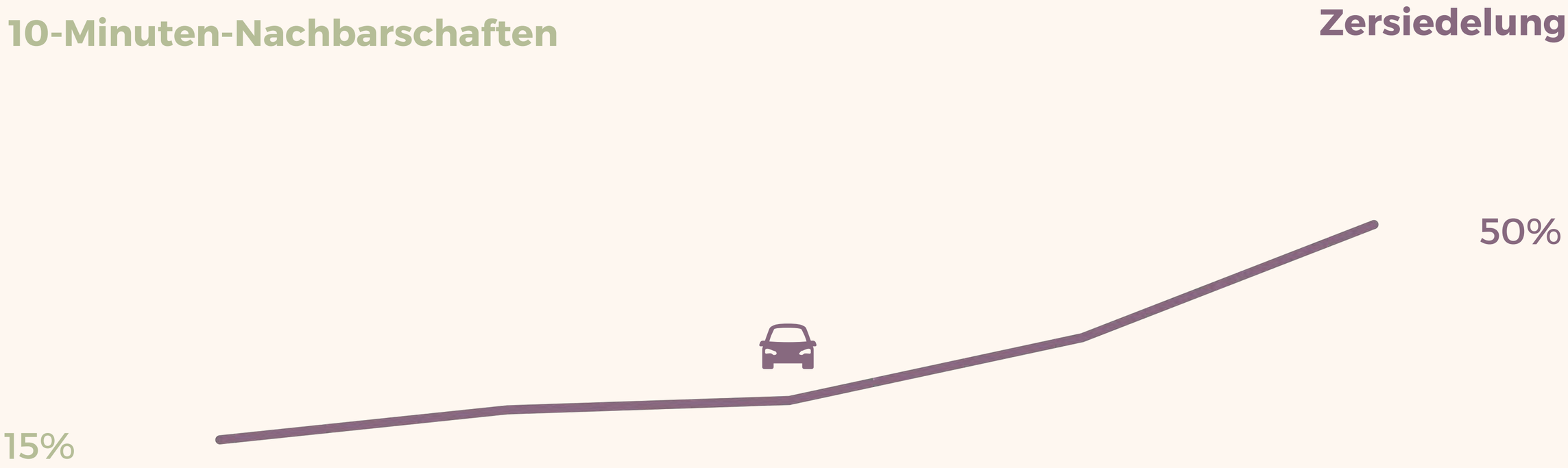


Bundesamt für Raumentwicklung (2015) Mikrozensus Mobilität; Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hekatrdaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Was bringen 10-Minuten-Nachbarschaften?

Reduktion der mit Auto zurückgelegten Etappen um 2/3.



Bundesamt für Raumentwicklung (2015) Mikrozensus Mobilität; Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hekatrdaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

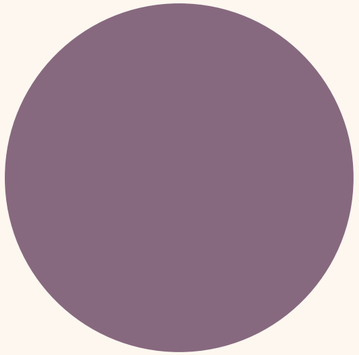
Was bringen 10-Minuten-Nachbarschaften?

16x effizientere Flächennutzung

10-Minuten-Nachbarschaften
(Lindenplatz, Zürich)
10 000 Einwohnende &
5000 Beschäftigte
✅ Kompakt & nahversorgt

500-Meter-Radius = 78 ha

Zersiedelte Gemeinde
(z. B. Gemeinde Flawil)
10 000 Einwohnende &
4000 Beschäftigte
❌ 16× mehr Fläche & weniger Nähe



1256 ha Fläche

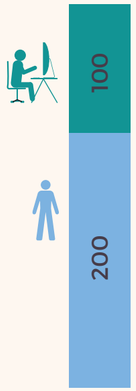
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Was bringen 10-Minuten-Nachbarschaften?

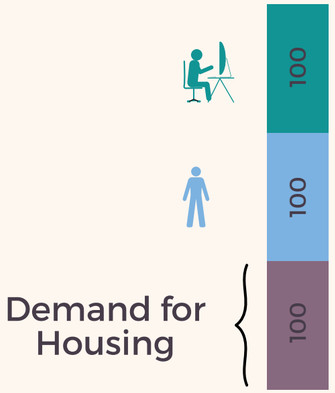
Ausgewogenere Verhältnisse zwischen Einwohnern und Beschäftigten und weniger Verdrängung

2:1 Verhältnis



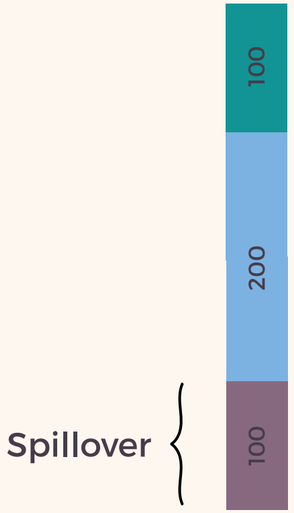
Durchschnitt Schweiz

1:1 Verhältnis



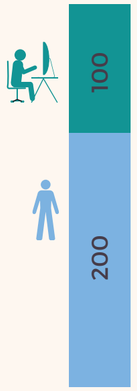
Kleine und grosse Städte

3:1 Ratio



Peripherie

2:1 Verhältnis



Mehr 10-Minuten-Nachbarschaften an zentralen Standorten

Das Ziel?
Mehr 10-Minuten-Nachbarschaften

Revision Raumplanungsgesetze (60% JA im Jahr 2013)

↓

Innenentwicklung vor Aussenentwicklung.
Doch das Vollzugsdefizit bleibt – und gerade deshalb braucht es neue Orientierung:

↓

10-Minuten-Nachbarschaften
als Handlungsrahmen für eine Strategie für die Innenentwicklung

Fazit: Baugenossenschaften waren schon immer mehr als Bauträger.

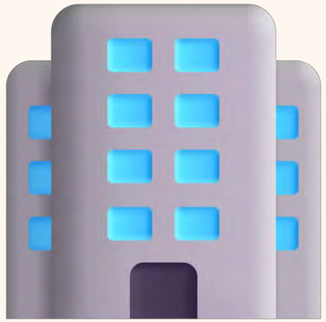
Sie stehen für:
soziale Verantwortung, langfristiges Denken und lokale Verankerung.

Heute sind sie:
Räume für Gemeinschaft, Alltag & Nachhaltigkeit.

Sie können noch stärker:
Zu Motoren urbaner Lebensqualität mit mehr 10-Minuten-Nachbarschaften werden.

2.
Wie?

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

Einfluss auf Raumplanung

Sich in Richt- und Zonenplanverfahren einbringen

Politikdialoge führen zu baulicher Dichte & Nutzungsmischung

Dichte als Qualität und nicht als Risiko kommunizieren

3.
Was?

8 Liegenschaften, 8 Rollen

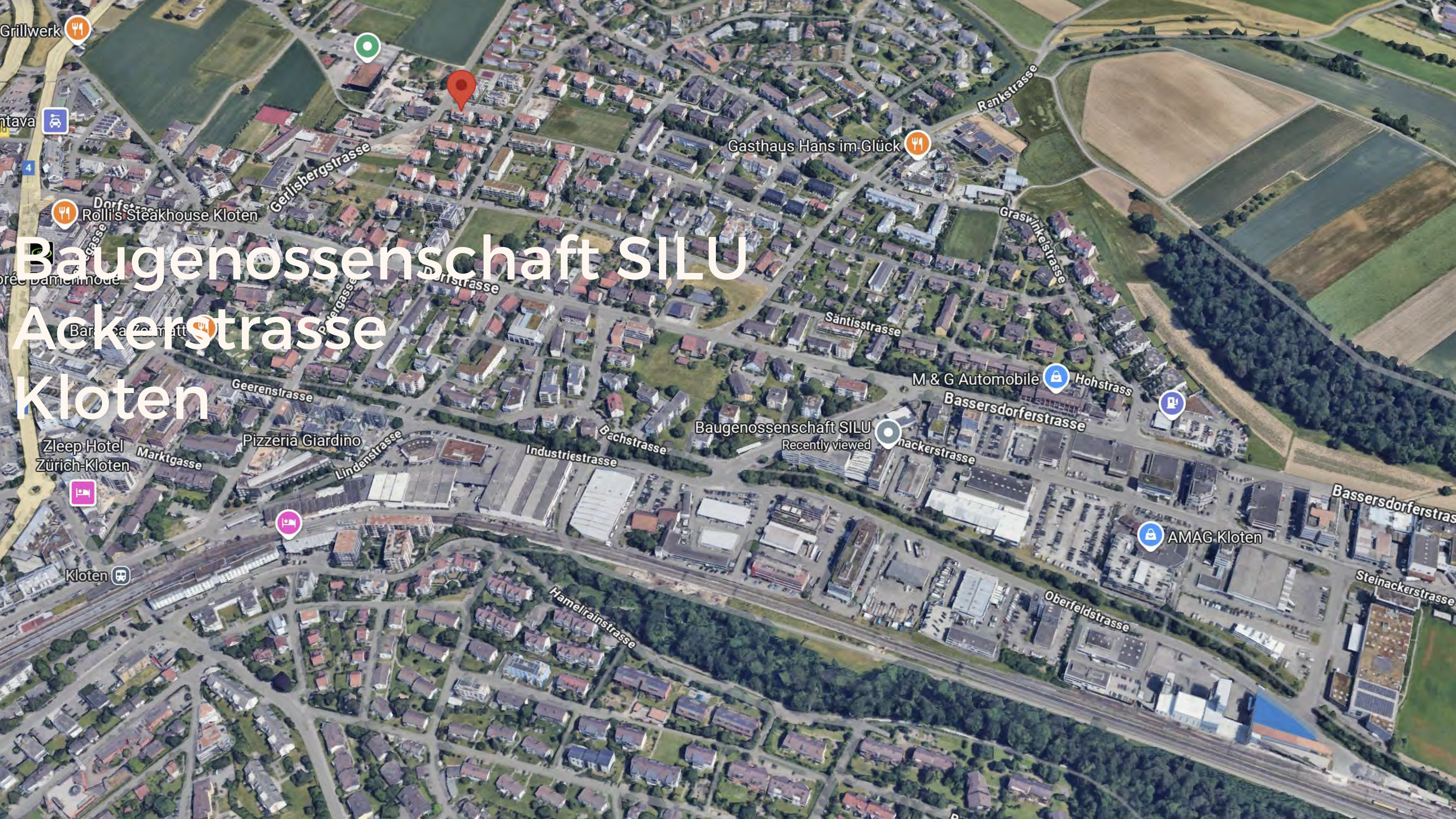
Bern, Zürich, Muttenz, Kloten, Sursee, Luzern, Aarau und Näfels

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

Baugenossenschaft Logis Suisse
Meisenweg
Bern
Standstrasse
Winkelriedstrasse
Tellstrasse
Morgartenstrasse
Waldstätterstrasse
Wylerringstrasse
Wylerfeldstrasse
Scheibenstrasse
Stauffacherstrasse
Weingartstrasse
Rütlistrasse
Melchtalstrasse
Flurstrasse
Waffenweg
Allmendgasse
Wiesenstrasse
Breitfeldstrasse
Bakery Bakery
Schärerstrasse
Birkenweg
Elisabethenstrasse
Zielweg
La cappella
Rodtmattstrasse
Militärstrasse
Herzogstrasse
Moserstrasse
Beundenfeldstrasse
Papiermühlestrasse
Kasernenwiese
Wylerstrasse

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich
Ottostrasse
Zürich
Lasertag-Feier
Josefstrasse
Limmatstrasse
Gemeinnützige
Baugenossenschaft...
Recently viewed
Hallo Deutschschule
TELC Certified
German
Röntgenstrasse
Quellenstrasse
Langstrasse
Neugasse
Röntgenstrasse

Baugenossenschaft zum Stab (BGS)
Käppeli
Muttenz


Baugenossenschaft SILU
Ackerstrasse
Kloten
Grillwerk
Rolli's Steakhouse Kloten
Gerlisbergstrasse
Gasthaus Hans im Glück
Rankstrasse
Graswinkelstrasse
Säntisstrasse
M & G Automobile
Hohstrass
Bassersdorferstrasse
Baugenossenschaft SILU
Recently viewed
Geerenstrasse
Pizzeria Giardino
Zleep Hotel
Zürich-Kloten
Marktgasse
Lindenstrasse
Industriestrasse
Bachstrasse
AMAG Kloten
Kloten
Hamelirainstrasse
Oberfeldstrasse
Steinackerstrasse

Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee
Alpenstrasse
Sursee
EPPER AG - Sursee
ALDI SUISSE
RAMSEIER Erlebniswelt
Sursee
Hotelplan
Reisebüro Sursee
Travel Agent
Chicorée Damenmode
Fashion-Trends
Allianz Versic
Generalagent
Insurance agenc
Haselwart
Rosenweg
Kottenmatte
Kottenstrasse
Pilatusstrasse
Industriestrasse
Buchenstrasse
Bahnhofpl.
Alpenstrasse
Unterführungsstrasse
Schnydermatt
Centralstrasse
Bahnhofstrasse
Leopoldweg
Merkurstrasse
Rigistrasse
23
2

Baugenossenschaft Logis Suisse
Obergütschrein
Luzern
Sankt-Karli-Strasse
Spitalstrasse
26
Luzern
Luegetenstrasse
Schirmerstrasse
Museggmauer
Fluhmühlerain
Längweiherstrasse
Bernstrasse
Reuss
Männliturm
Luzernerstrasse
Kapellbrücke
Bruchsässe
Restaurant Drei Könige
Klosterstrasse
Hirschmattstra
Bruchstrasse
Vonmattstrasse
Murbacherstrasse
Steinhofstrasse
Sälihalde
Berglistrasse
Sälistrasse
Obergrundstrasse
Moosstrasse
Steinhofstrasse
Guggistrasse

Graphis Bau- und Wohngenossenschaf
Pilatus- und Grabenstrasse
Aarau
Hotel Sternen
Aarau-Rohr
Hinterdorfstrasse
Invictor AG Aarau
Auenhalle Aarau Rohr
Coop
Hauptstrasse
Giessen
Suhre
Garage Zimmerli Aarau AG
Jetzt Probefahrt
vereinbaren
Swiss Interactive AG
Architekturvisualisierungen
Rigistrasse
Rodungsweg
Irisweg
Furorastrasse
Quellstrasse
Trischweg
Grubenweg
Dorfgarage Aarau - Rohr
Obermattweg
Rohrerstrasse
24
5

ORANGE
Kebab-Pizza-Restaurant
Letz 19
Recently viewed
Mühlhäusern 7
Recently viewed
Mühlhäusern
Gerbi
Rauti
Inseli
Hinterdorfstrasse
Genossenschaft Alterswohnungen Linth
Denkmalweg
Näfels
Die Burgerei
Kafi Beuge
Näfels-Mollis
Bahnhofstrasse
Ruestelirus
Büntgasse
Hotel Restaurant
Schützenhof
Vista Bar
Obererlen
Tschachenstrasse
Rüfistrasse
Mülibach
Kanalstrasse
NETSTAL Maschinen

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			

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

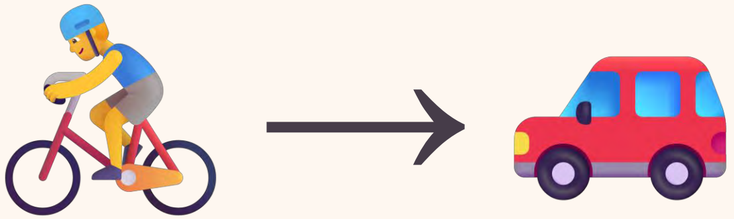
Jede 10-Minuten-Nachbarschaft trägt der 15-Minuten Stadt bei.

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.

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.

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.

„Blume der Nähe“, wie der
er Benjamin Büttner sie
– angelehnt an die Idealver-
der 15-Minuten-Stadt, die
tplaner von München haben

dünn besiedelte
gionen schlecht decken lass
hier sind 15-Minuten-Nachbarschaften
nur schwer umsetzbar, eben weil zu wenig
Menschen zu weit verstreut wohnen.

Im Forschungsprojekt DREAMS untersuchen TUM-Forscher Büttner und sein Team derzeit, wie sich Viertelstunden-Nachbarschaften im Umland von Metropolen schaffen lassen – konkret vor den Toren von München in Wolfratshausen und Geretsried. „Natürlich darf man die 15-Minuten-Regel dort nicht bierernst nehmen“, sagt er. Jedem Landbewohner einen Supermarkt zu bauen, der in drei Minuten Fußmarsch erreichbar ist, funktioniere nicht. Das Team konzentriert sich daher auf „Mobilitätspunkte“, an denen die Einwohner in den öffentlichen N
verkehr umsteigen oder Carsharing-Au
Roller und E-Bikes ausleihen können.

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

Welt am Sonntag 4. Mai 2025

...stunde werde „eher
... in

Karte. Nur ein Bruchteil der Citys erfüllt demnach die Kriterien einer Viertelstunden-Stadt. In Deutschland liegt Göttingen mit durchschnittlich sieben Minuten Fußweg vorn; Passau belegt mit 20 Minuten den letzten Platz. Ein zentraler Faktor fehlt jedoch in der Studie: der Arbeitsplatz. Auch die deutschen Forscherteams haben ihn ausgeklammert, weil es keine Daten dazu gibt. Immerhin
... der Weg

Denn bislang treten viele Deu
auch kurze Wege mit dem
an – selbst in sehr gut ver
Gebieten. Was sie am stärkste
abhält, ihre 15-Minuten-Städte
zen, sind die mangelhaften
Radwege. Laut BBSR-Studie w
Kritik in allen untersuchten
geäußert; das lasse stark ver
es sich um eine „deutschlan
lematik“ handele. Solang
durchgehenden Verbindun
fortable, attraktiv gestalte
me gebe, würden die Me
ihren gewohnten Fortbe
bleiben. Gerade das Z
Brigitte Adam zufolge
und sicherer werden:
der Radverkehr seh
Fußgänger gefördert
...fahrer“, sagt sie.

5.
Wissenschaftskommunikation & Start-UP

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

Wissenschaftliche Publikationen

Podien, Referate und Ausstellungen

Interviews

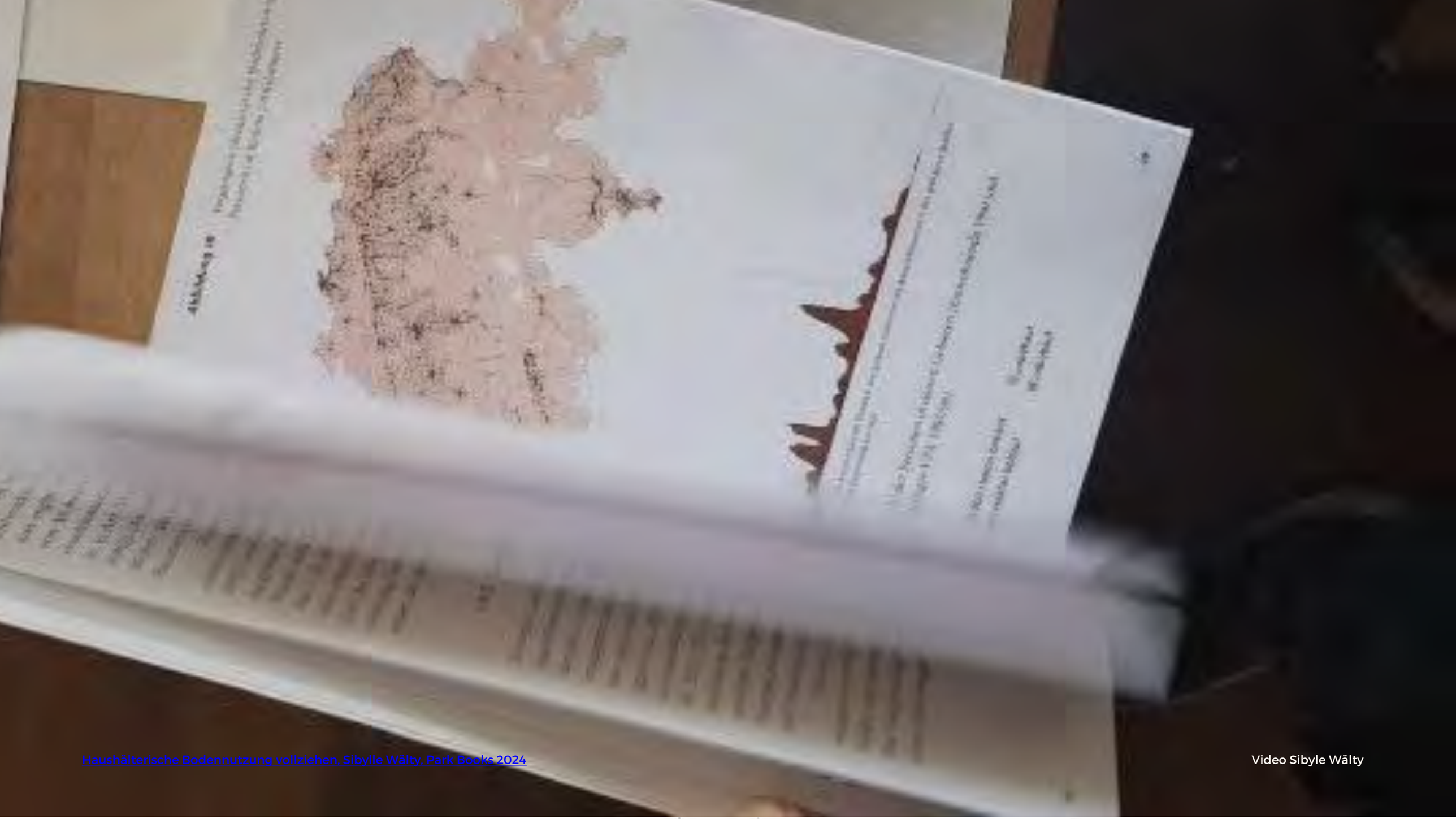
Start-Up Resilientsy:
Spin-off of ETH Zürich & Universität Basel

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



Haushälterische Bodennutzung vollziehen, Sibylle Wälty, Park Books 2024

Video Sibyle Wälty

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

Foto: rwmotion.com

Wanderausstellung Flawil 29. April - 12.Mai 2025

Foto : André Keller Kalibra GmbH

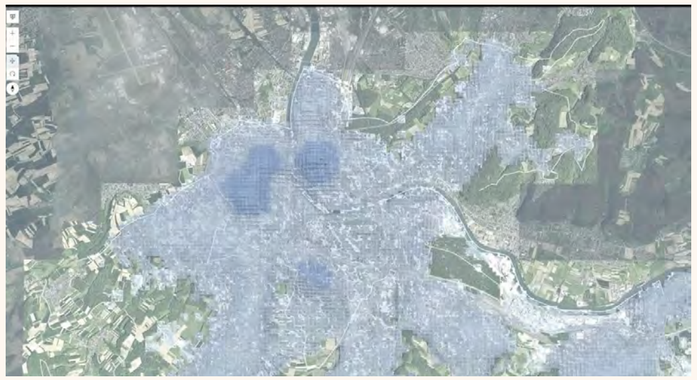
Fürhung Dorfspaziergang Flawil 8. Mai 2025

Foto Miriam Lüdi

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 Wohnen 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.

Planung mit Wirkung
datenbasiert & partnerschaftlich



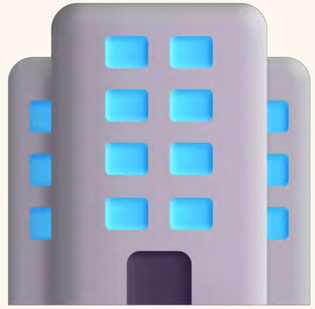
Für Behörden:
10-Minuten-Nachbarschaften analysieren
Szenarien & Interessen datengestützt abwägen
Co-Creation stärkt Akzeptanz

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

Was wir bereits umsetzen

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

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

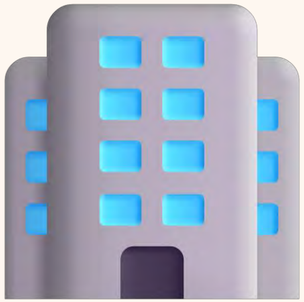


Immobilienbranche:
Portfolio- & Arealanalyse mit konkreten Umsetzungsfolgen

6.
Fazit

Fazit Problem

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

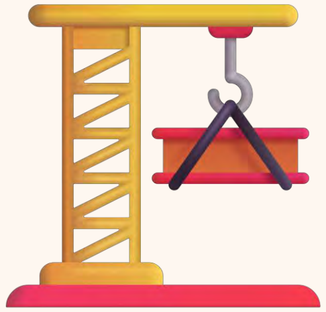


In vielen Städten der Schweiz liegt ein Beschäftigtenüberhang vor. Verlagerung von Wohnraum in Peripherie

Unzureichende Anwendung von Daten und Tools.

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.

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