10-Minuten-Nachbarschaften: Kompakt, lebendig, machbar

Dr. sc. Sibylle Wälty
Dozentin ETH Zürich & CEO Resilientsy

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften | KKL Luzern | 19. September 2025

Herausforderungen

- Klimaziele
- Mobilitätswende
- wachsende Wirtschaft + Bevölkerung
- Wohnraummangel
- steigende Preise

- Zersiedelung
- Monofunktionalität
- Konzentration Arbeit
- Unausgewogenheit Wohnen & Arbeit
- lange Alltagswege

Einseitiger Vollzug Raumplanungsgesetz:
- Siedlungsbegrenzung ja, aber
- keinen Plan zur Innenentwicklung

Grenzen gängiger Ansätze: Mengenproblem beim Wohnen bleibt

15-Minuten Stadt:
- misst Erreichbarkeit Versorgung nicht nur zu Fuss
- sondern auch mit dem Fahrrad, oft werden diese Alltagswege mit dem Auto zurückgelegt

Superblocks:
- werten Strassenräume auf
- machen Alltagswege nicht kürzer

Teil der Lösung:
- Aufstocken
- Anbauen
- Umnutzen und
- Anteil gemeinnütziger Wohnraum erhöhen

Grundordnung = Gamechanger

Anpassung der Grundordnung / Bau- und Zonenplan = entscheidend für mehr Wohnraum

Qualitative Aspekte berücksichtigen:
- Anteil preisgünstiger Wohnraum
- Parkplatzerstellungs-pflicht
- Grünflächen
- etc.

Ohne Anpassung:
- Einzonungen
- Bau auf grünen Wiesen

BECK
POST
www.10-minuten-nachbarschaften.ch

Mindestanforderungen
10-Minuten-Nachbarschaften
Mindestens
5000 beschäftigte Personen
Mindestens
10 000 Einwohnende
Verhältnis:
2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person
500 m
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten
Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Traubenstrasse, Luzern
15-Minuten Stadt mit dem Velo
Ettiswil
Oberkirch LU
Eich
Hildisrieden
Ballwil
Rotkreuz
Grosswangen
Willisau
Meierskappel
Unterägeri
Alosen
Neuenkirch
Rothenburg
Ebikon
Emmen
Küssnacht
Walchwil
Menznau
Ruswil
Hellbühl
Adligenswil
Arth
Sattel
Wolhusen
Goldau
Steinen
Meggen
Schachen
Malters
Weggis
Lauerz
Doppleschwand
Schwarzenberg
Vitznau
Ibach
Ingenbohl
Entlebuch
Gersau
Hergiswil NW
Ennetbürgen
Hasle
Finsterwald
b. Entlebuch
Buochs
Seelisberg
Beckenried
Stans
Emmetten
Schüpfheim
Sisikon
Alpnach Dorf
Dallenwil
Bauen
Kägiswil
Isleten
Wolfenschiessen
Sarnen
Halten
Flüelen
https://api.traveltime.com
Darstellungen Sibylle Wälty

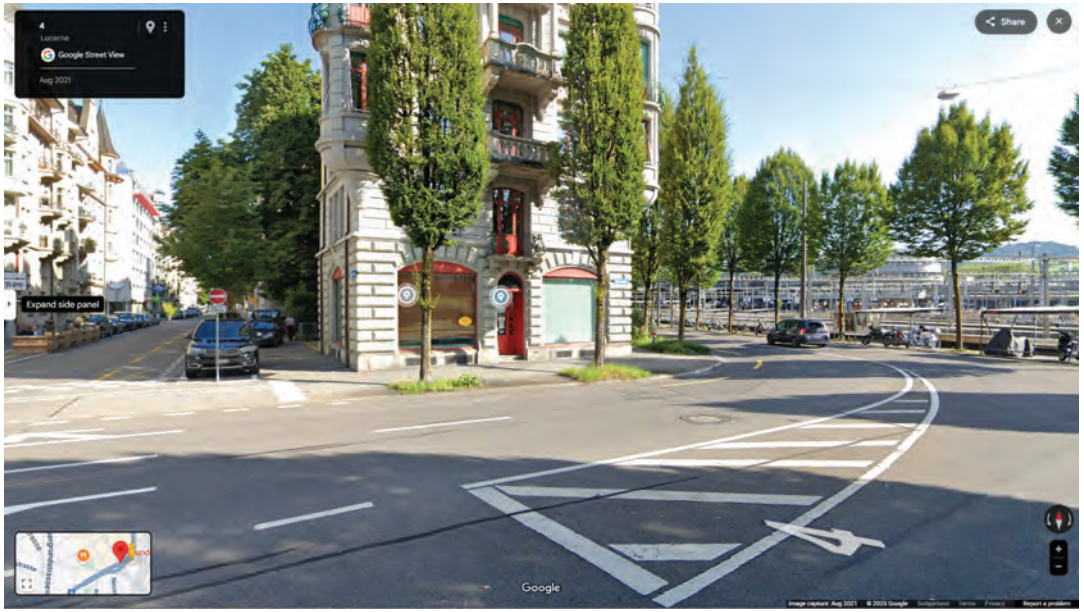
Traubenstrasse, Luzern
15-Minuten Stadt mit dem Auto
Ettiswil
Oberkirch LU
Eich
Hildisrieden
Ballwil
Rotkreuz
Grosswangen
Willisau
Meierskappel
Unterägeri
Alosen
Neuenkirch
Ebikon
Küssnacht
Walchwil
Menznau
Ruswil
Hellbühl
Adligenswil
Arth
Sattel
Wolhusen
Goldau
Steinen
Meggen
Schachen
Malters
Weggis
Lauerz
Doppleschwand
Schwarzenberg
Vitznau
Ibach
Ingenbohl
Entlebuch
Gersau
Hergiswil NW
Ennetbürgen
Hasle
Finsterwald
b. Entlebuch
Buochs
Seelisberg
Beckenried
Stans
Emmetten
Schüpfheim
Sisikon
Bauen
Dallenwil
Kägiswil
Isleten
Wolfenschiessen
Sarnen
Halten
Flüelen
https://api.traveltime.com
Darstellungen Sibylle Wälty

Traubenstrasse, Luzern
10-Minuten-Nachbarschaft
Ettiswil
Oberkirch LU
Eich
Hildisrieden
Ballwil
Rotkreuz
Grosswangen
Willisau
Buttisholz
Neuenkirch
Rothenburg
Emmen
Ebikon
Küssnacht
Walchwil
Unteräger
Alosen
Meierskappel
Menznau
Ruswil
Hellbühl
Adligenswil
Arth
Goldau
Sattel
Steinen
Wolhusen
Lucerne
Meggen
Schachen
Malters
Weggis
Lauerz
Horw
Doppleschwand
Schwarzenberg
Vitznau
Ingenbohl
Entlebuch
Hasle
Finsterwald
b. Entlebuch
Hergiswil NW
Ennetbürgen
Gersau
Lake Lucerne
Buochs
Seelisberg
Stans
Beckenried
Emmetten
Schüpfheim
Alpnach Dorf
Dallenwil
Bauen
Kägiswil
Isleten
Wolfenschiessen
Sarnen
Halten
Flüelen
https://app.traveltime.com
Darstellungen Sibylle Wälty

traubenstrassse luzern
6 Taubenhausstrasse
Luzern
Google Street View
Aug 2021
Share
Taubenhausstrasse
Google

Daten von Swisstopo
Darstellung von Sibylle Wälty mit ESRI Produkten

Traubenstrasse, Luzern
10-Minuten-Nachbarschaft
8 900
beschäftigte Personen
10 700
Einwohnende
Verhältnis:
1.2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person
500 m
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten
Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty


4
Lucerne
Google Street View
Aug 2021
Share
Expand side panel
Google

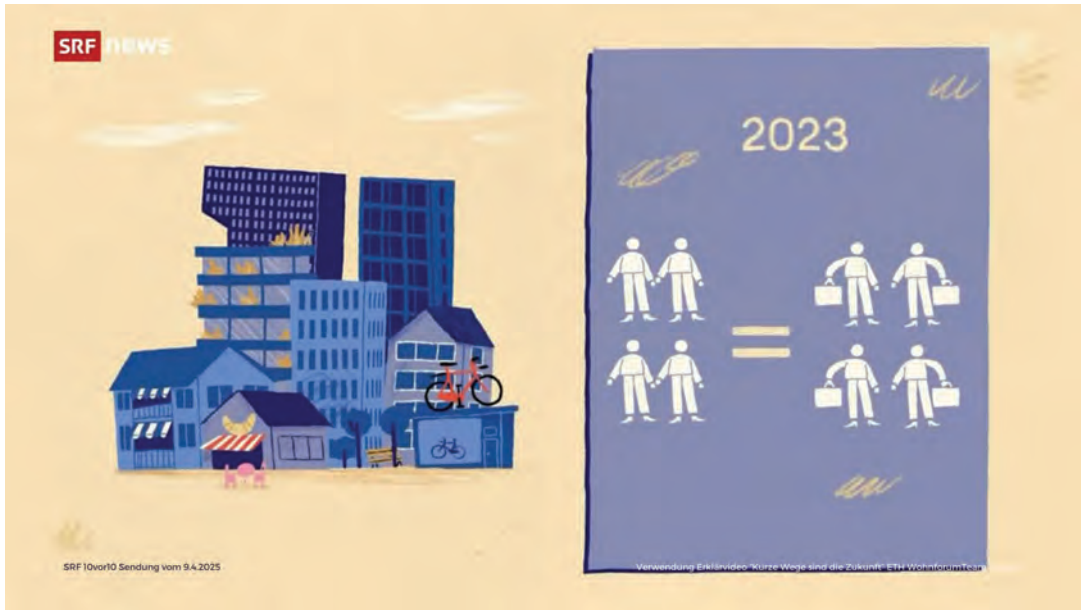
Daten von Swisstopo
Darstellung von Sibylle Wälty mit Esri Produkten

Bundesplatz, Luzern
10-Minuten-Nachbarschaft
18 800
beschäftigte Personen
7 300
Einwohnende
Ratio:
1 Einwohnende : 2.6 beschäftigte Personen
500 m
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten
Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

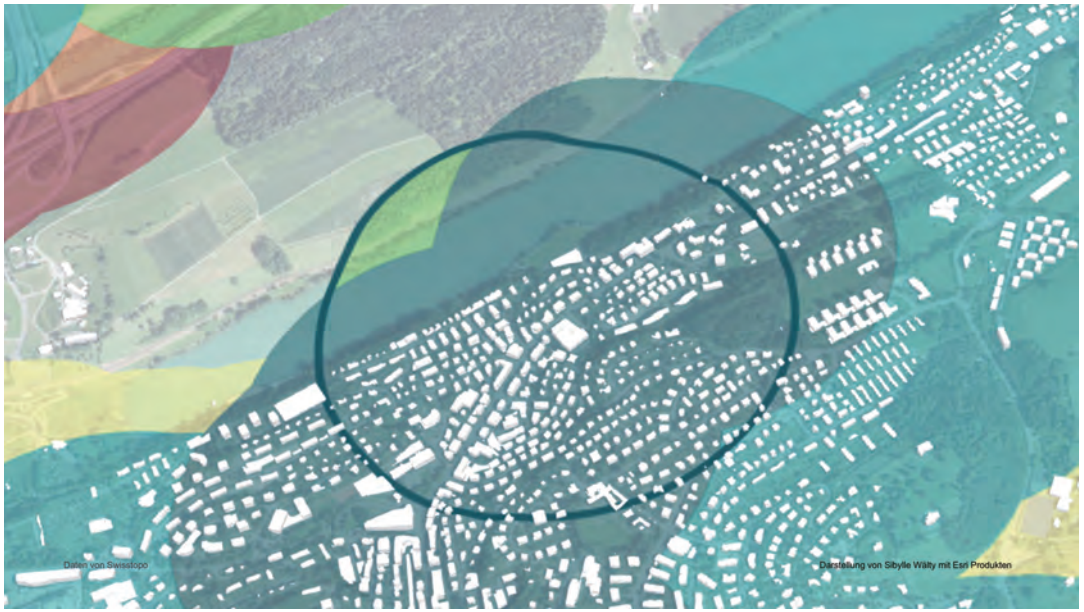
Bahnhofpl.
Lucerne
Google Street View
Aug 2021
Share
KKL Luzern
Lucerne
Google

Darstellung von Sibylle Wälty mit Esri Produkten

KKL, Luzern
10-Minuten-Nachbarschaft
1 400
Einwohnende
10 800
beschäftigte Personen
Verhältnis:
1 Einwohnende : 7.7 beschäftigte Personen
500 m
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten
Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty


SRF news
2023
SRF 10vor10 Sendung vom 9.4.2025
Verwendung Erklärvideo "Kürze Wege sind die Zukunft" ETH Wohnforum ETH

78 4
Lucerne
Google Street View
Nov 2022
Share
Hauskehricht
Google



Maihofmatte-Rotsee, Luzern
~~10-Minuten-Nachbarschaft~~

4 200
Einwohnende

1 500
beschäftigte Personen

Verhältnis:
2.8 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

500 m

Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Realität 10-Minuten-Nachbarschaften im Kanton Luzern

Nur 1 von 79 Gemeinden Kanton Zürich verfügt über 10-Minuten-Nachbarschaften

Stadt Luzern einzige Gemeinde

Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften im Kanton Luzern

8 weitere Gemeinden mit Potenzial für 10-Minuten-Nachbarschaften

Ebikon, Emmen, (Hochdorf), Horw, Kriens, Luzern, Rothenburg, (Sursee mit Teilbeiträgen der Gemeinden Oberkirch und Mauensee)

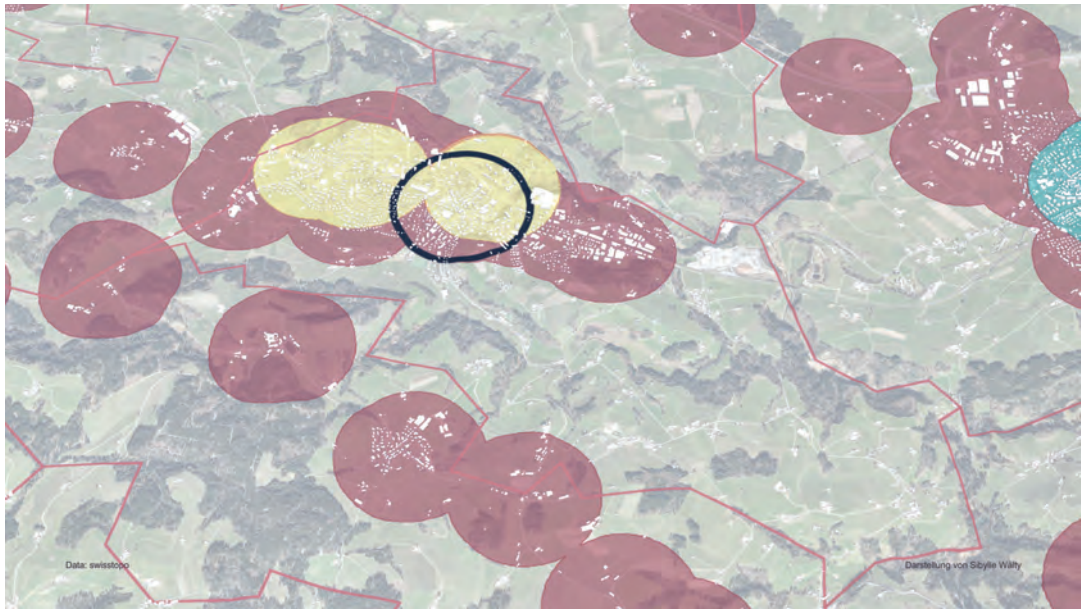
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Zentrum, Flawil
15-Minute Stadt mit dem Velo
Wil
Züberwangen
Brubach
Staubhusen
Niederbüren
Waldkirch
Busswil TG
Rickenbach
Littenheid
Uzwil
Niederwil
Andwil SG
Arnegg
Oberuzwil
Wilen
Jonschwil
Gossau
Kirchberg SG
Bazenheid
Oberrindal
Gähwil
Müselbach
Lütisburg
Wolfertswil
Herisau
Ganterschwil
Degersheim
Mosnang
Bütschwil
Mogelsberg
Oberhelfenschwil
Waldstatt
Schwellbrunn
Dietfurt
Darstellung von Sibylle Wälty

Zentrum, Flawil
15-Minute Stadt mit dem Auto
Wil
Züberwangen
Brubach
Staubhusen
Busswil TG
Rickenbach
Littenheid
Uzwil
Niederwil
Andwil SG
Oberuzwil
Stolzenberg
Wilen
Bichwil
Gossau
Kirchberg SG
Bazenheid
Oberrindal
Gähwil
Müselbach
Wolfertswil
Herisau
Ganterschwil
Degersheim
Mosnang
Bütschwil
Oberhelfenschwil
Waldstatt
Schwellbrunn
Dietfurt
Darstellung von Sibylle Wälty

Zentrum, Flawil
~~10-Minuten-Nachbarschaft~~
Wil
Züberwangen
Brubach
Staubhusen
Busswil TG
Rickenbach
Littenheid
Uzwil
Niederwil
Andwil SG
Arnegg
Oberuzwil
Stolzenberg
Wilen
Jonschwil
Bichwil
Gossau
Kirchberg SG
Bazenheid
Oberrindal
Gähwil
Müselbach
Lütisburg
Wolfertswil
Herisau
Ganterschwil
Degersheim
Mosnang
Bütschwil
Mogelsberg
Oberhelfenschwil
Waldstatt
Schwellbrunn
Dietfurt
Darstellung von Sibylle Wälty


Data: swisstopo
Darstellung von Sibylle Wälty

Siedlungsgebiet Gemeinde Flawil

10 000
Einwohnende

4000
beschäftigte Personen

Verhältnis:
2,5 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

2 km

Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Eine 10-Minuten-Nachbarschaft = 16× effizienter als zersiedelte Gemeinde

Zersiedelte Gemeinden
(z. B. Flawil)

2-Kilometer-Radius

10-Minuten-Nachbarschaften
(z.B. Lindenplatz, Zürich)

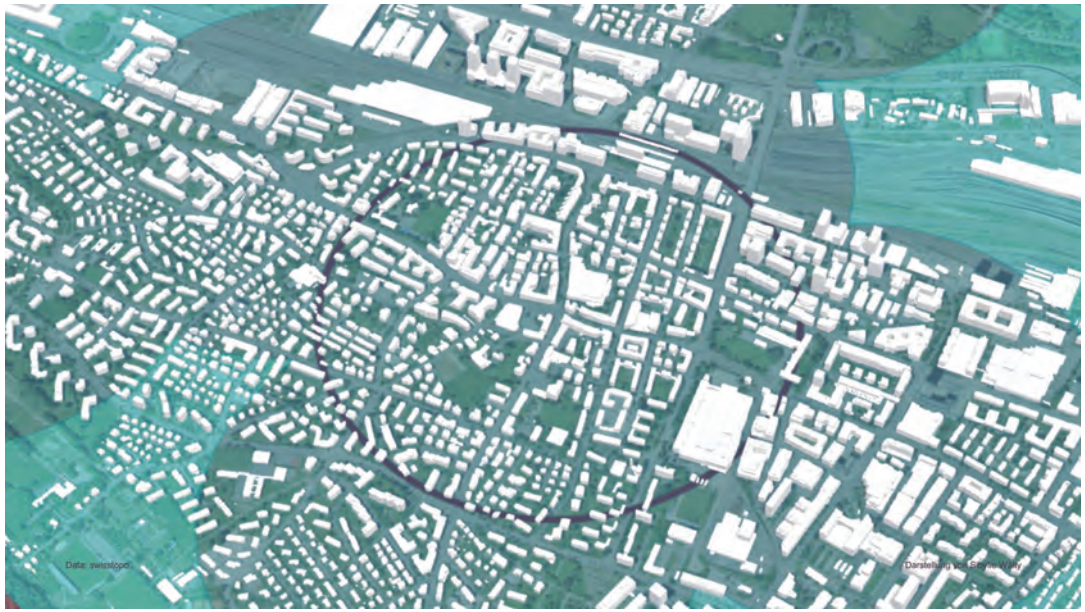
500-Meter-Radius

Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Beim Lindenplatz Zürich

Foto Renato [illegible]



Data: swisstopo

Darstellung [illegible]

Lindenplatz, Zürich
10-Minuten-Nachbarschaften

10 000
Einwohnende

5000
beschäftigte Personen

Verhältnis:
2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person

500 m

Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

10-Minuten-Nachbarschaften:
echtes Transformationspotenzial

Siedlungsstruktur
bestimmt
Mobilitätsverhalten

Innentwicklung mit
Mischnutzung
=
weniger Autonotwendigkeit +
mehr Fussläufigkeit

- Es entsteht mehr und mehr leistbarer Wohnraum
- Alltagswege werden kürzer
- Ortszentren und Nachbarschaften werden lebendiger

Verdoppelung der zu Fuss zurückgelegten Etappen

Zersiedelung
(z. B. Flawil)

10-Minuten-Nachbarschaften
(z.B. Lindenplatz Zürich)

34%

60%

Bundesamt für Statistik (2015) Mikrozensus Mobilität, (2015) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Reduktion um zwei Drittel der mit dem Auto zurückgelegten Etappen

Zersiedelung
(z. B. Flawil)

10-Minuten-Nachbarschaften
(z.B. Lindenplatz Zürich)

50%

15%

Bundesamt für Statistik (2015) Mikrozensus Mobilität, (2015) GEOSTAT Hektardaten

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

10-Minuten-Nachbarschaften: Quantität + Qualität

500-Meter-Radius:
- **mind. 10'000 Einwohnende**
- **idealerweise 2 Einwohnende pro beschäftigte Person**

- **weniger Parkierung**
- **mehr Grünflächen**
- **mehr prosperierende Erdgeschossnutzung**

Leistbarer Wohnraum & Interessenabwägung
- Denkmalschutz/ISOS
- Lärmschutz
- etc.

Wie gelingt die Transformation?

Richtpläne für öffentlichen Freiraum (behördenverbindlich)

Nutzungsplanung für private Grundstücke (eigentümerverbindlich)

Aufgeklärte Partizipation:
- Ohne Akzeptanz kein Wandel möglich.

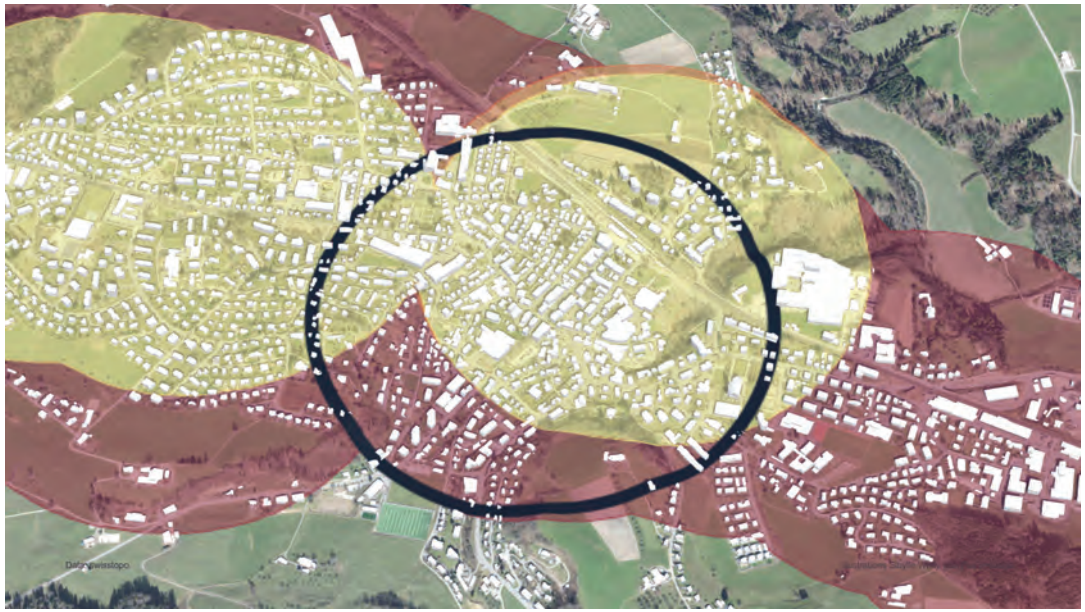
Beteiligung als Schlüssel: Aufgeklärte Partizipation in Flawil

Ausgangslage
ordentliche Revision Ortsplanung, harmonisierung BPG Kt. SG 2017,
- **weiter wie bisher**

Städtebauliche Szenarien in 4D (Raum und Zeit) für das Ortszentrum (15/50/100 Jahre)
- weitere Zukünfte, wie **hochwerteige Innenentwicklung od. 10-Minuten-Nachbarschaft** ermöglichen

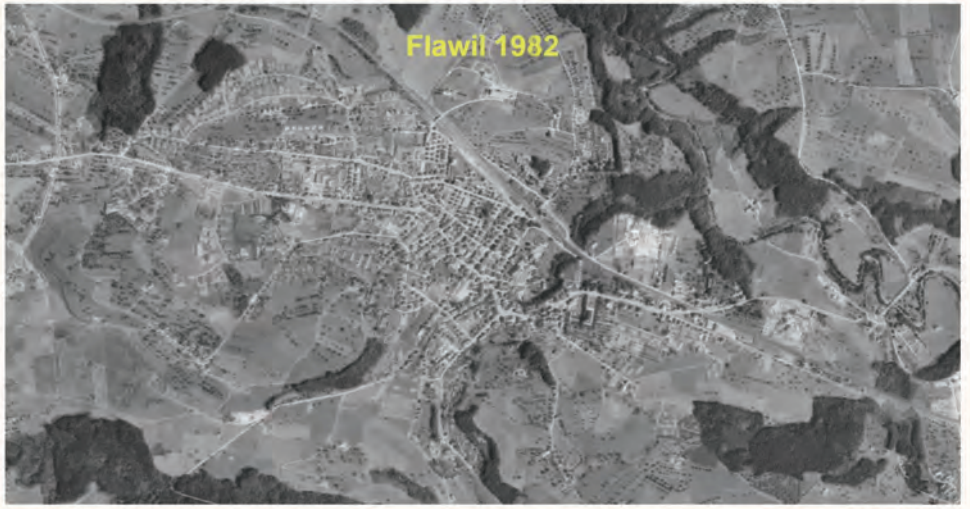
Dialog aller Akteur mit Ziel Akzeptanz:
- ordentliche Revision,
- ggf. 10-Minuten-Nachbarschaft ermöglichen + lebendiges Ortszentrum schaffen

Bahnhofstrasse Flawil
Foto Miriam Lüdi

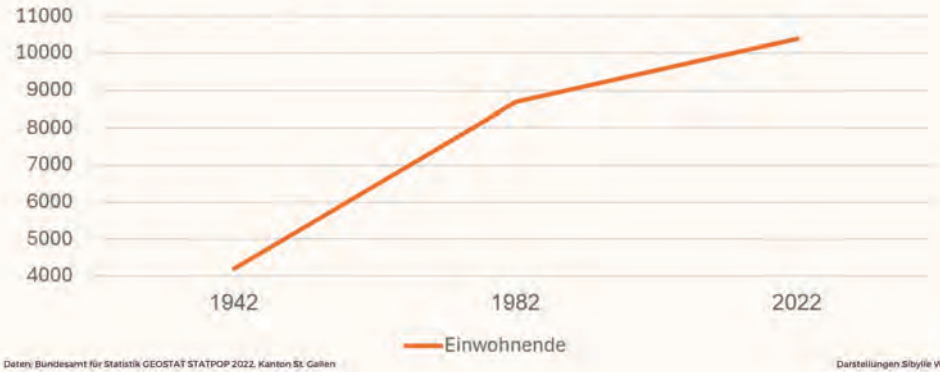

Datenquelle Stadtplan

Zentrum, Flawil
10-Minuten-Nachbarschaft
3600
Einwohnenden
1500
beschäftigte Personen
Verhältnis:
2 Einwohnende : 1 beschäftigte Person
500 m
Bundesamt für Statistik (2022) GEOSTAT Hektardaten
Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Moderation Podium Flawil 8. Mai 2025
Foto Miriam Lüdi



Bevölkerung mehr als verdoppelt in Flawil v.a. mittels Einzonungen



Daten: Bundesamt für Statistik GEOSTAT STATPOP 2022, Kanton St. Gallen

Darstellungen Sibylle Wälty

Zonenpläne

Szenario 1:
10 ZonenmitWohnen, davon
1 Zone 5-geschossig

(Alle Zonenbleiben)

Szenario 2:
7 ZonenmitWohnen, davon je
2 Zonen 5-/6-geschossig

(Kerzone Erhalt & EFH-zonenbleiben)

Szenario 3:
5 ZonenmitWohnen, davon je
2 Zonen 5-/6-geschossig

(Kerzone Erhlat bleibt)

Darstellungen Sibylle Wälty mit Esri Produkten

Szenario 1:
Weiter wie bisher

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
in rund 15 Jahren

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
Vogelperspektive
in 60-100 Jahren

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
vom Weidegg-Pärkli
in 60-100 Jahren

Daten: Swisstop, Bundesamt für Statistik GEOSTAT

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty mit Esri Produkten

Szenario 2:
Hochwertige Innenentwicklung

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
in rund 15 Jahren

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
Vogelperspektive
in 60-100 Jahren

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
vom Weidegg-Pärkli
in 60-100 Jahren

Daten: Swisstop, Bundesamt für Statistik GEOSTAT

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty mit Esri Produkten

Szenario 3:
10-Minuten-Nachbarschaft

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
in rund 15 Jahren

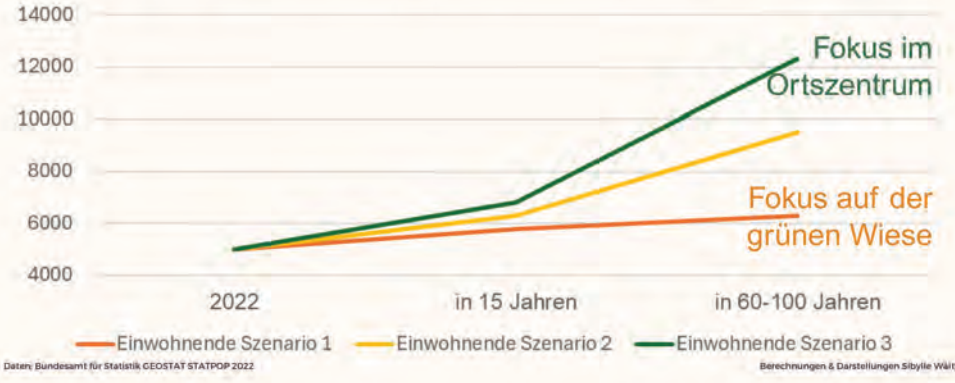
Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
Vogelperspektive
in 60-100 Jahren

Mögliche Zukunft
Ortszentrum Flawil
vom Weidegg-Pärkli
in 60-100 Jahren

Daten: Swisstop, Bundesamt für Statistik GEOSTAT

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty mit Esri Produkten

Wo und wie sollen die Menschen in der Zukunft in Flawil leben?



Daten: Bundesamt für Statistik GEOSTAT STATPOP 2022

Berechnungen & Darstellungen Sibylle Wälty

Takeaway für Grundstückeigentümerschaften

Was in Grundordnung zulässig:
- sollte abhängig von Lage sein
- ist unabhängig von Art der Eigentümerschaft

Ziel Innenentwicklung an geeigneten Standorten bei Sanierung, sowohl:
- Im bestehenden Portfolio
- Bei Neuakquisen

Heute:
- Immobilienzyklen

Künftig auch:
- Planungszyklen

10-Minuten-Nachbarschaften an Orts- / Arealentwicklung & Veranstaltungen

Wanderausstellung

Geführte Spaziergänge

Podiumsdiskussionen

Workshops

Standorte Wanderausstellung www.10-minuten-nachbarschaften.ch

19.9.2025	Forum Wohnbaugenossenschaften Schweiz, KKL Luzern
20.9. - 3.10.2025	Pilatusstrasse 12/14, Luzern (Geführter Spaziergang 25. September.2025)
24.9.2025	Quatierrundgang Lindenplatz, Zürich
3.11. - 17.11.2025	Waisenhausplatz beim Meret-Oppenheim-Brunnen im Rahmen der Schweizer Wohntage 2025, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern (Geführter Spaziergang 8. November 2025)
6.11.2025	Podium Schweizerischer Heimatschutz in der Villa Pathumba
Möchten Sie die Wanderausstellung, einen Spaziergang, ein Podium in Ihrer Gemeinde, auf Ihrem Areal oder im Rahmen Ihrer Veranstaltungen? Bitte kontaktieren Sie mich.	

ETH Wohnforum
ETH CASE
ETH zürich
www.10-minuten-nachbarschaften.ch
Resilientsy

Dr. sc. Sibylle Wälty
sibylle.waelty@resilientsy.ch
+41 76 348 00 49

www.linkedin.com/in/sibyllewaelty

www.sibyllewaelty.ch
www.wohnforum.arch.ethz.ch
www.10-minuten-nachbarschaften.ch
www.resilientsy.ch