

10-Minuten-Nachbarschaften: Chancen für eine haushälterische Bodennutzung

Dr. Sibylle Wälty

ETH Wohnforum | 10-Minuten-Nachbarschaften | Resilientsy

SwissREI Best of Research 2023 | HWZ Zürich | 23. Nov. 2023

Warum?

Herausforderungen der Immobilienbranche



Wohnraum,
Planungsverfahren,
Rechtsunsicherheiten



Zinsumfeld,
Baupreise



Soziale, ökologische
und ökonomische
Verantwortung

Methoden Portfoliomanagement Wertsteigerung heute

Verkaufen

Halten

Optimieren

Entwickeln

Methoden Portfoliomanagement Wertsteigerung morgen

Verkaufen
Halten
Optimieren
Entwickeln

Effektive Einflussnahme auf die Raumplanung

Einflussnahme auf Raumplanung durch Mitwirkung, Einsprache, Wiedererwägung, Vollzugsklage und Verhandlungen

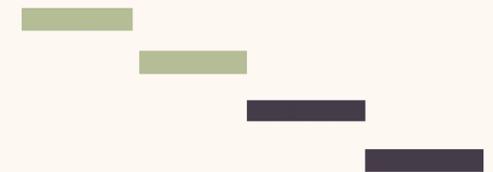
Planungsphasen:

Richtplanung, Leitbild, Konzept

Nutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

Städtebaulicher Vertrag



Herausforderungen der Raumplanung



Zersiedlung &
motorisierter
Individualverkehr



Wohnraumangel
an zentralen
Standorten &
Verdrängung



Netto-Null-
Klimazielen



www.10-minuten-nachbarschaften.ch

10-Minuten-Nachbarschaften

500-Meter-Radius



Mindestens 10'000 Einwohnende



Min. 5000 Beschäftigte Personen VZÄ

2 zu 1

Einwohnende zu Beschäftigte Personen VZÄ

Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen



Rue de Dancet, Genf

500-Meter-Radius



21'000 Einwohnende



10'000 Beschäftigte VZÄ

2.1 zu 1

Einwohner zu Beschäftigte Personen VZÄ

Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen



Idaplatz, Zürich

500-Meter-Radius



15'000 Einwohnende



7500 Beschäftigte Personen VZÄ

2 zu 1

Einwohner zu Beschäftigte Personen VZÄ

Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen

Dichte & Anteile Fussgänger

(nach Etappen Einwohnende)

Prozent

34%



Prozent

60%

2500

Einwohnende 500 Meter Radius

10'000

Bundesamt für Raumentwicklung (2015) Mikrozensus Verkehr und Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Darstellung

Dichte & Anteile Fussgänger / Auto

(nach Etappen Einwohnende)

Prozent

50%

34%



Prozent

60%



15%

2500

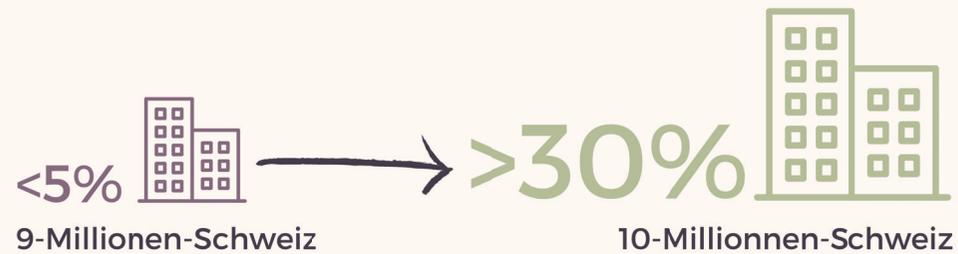
Einwohnende 500 Meter Radius

10'000

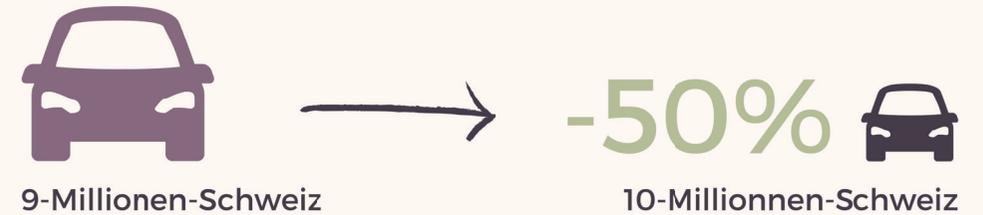
Bundesamt für Raumentwicklung (2015) Mikrozensus Verkehr und Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Darstellung

10-Millionen-Schweiz
mit MEHR
10-Minuten-Nachbarschaften

Anteil Einwohnende 10-Minuten-Nachbarschaften



Reduktion Verkehrslast motorisier Individualverkehr



Stadt Zürich Einwohnende und Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalent) VZÄ

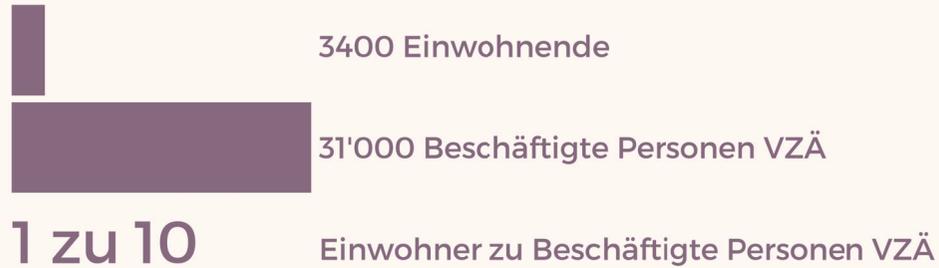


Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, eigene Darstellung



HWZ, Zürich

500-Meter-Radius



Bundesamt für Statistik (2015) GEOSTAT Hektardaten, eigene Berechnungen

Starke regulatorische
Einschränkungen
behindern die Schaffung
von Wohnraum
in städtischen Gebieten.

Mit & ohne Einschränkungseffekt



Kosten Nutzer:
Profit Immobilienbranche:

Einschränkungseffekt Stadt Zürich

Immobilienpreise über den Grenzkosten

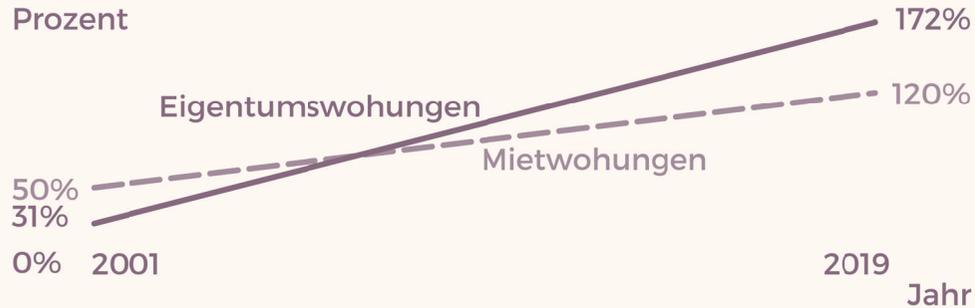
Prozent



Gross Generalunternehmung AG und Wüest Partner AG (2001 & 2019), eigene Berechnungen und Darstellung

Einschränkungseffekt Stadt Zürich

Immobilienpreise über den Grenzkosten



Cross Generalunternehmung AG und Wüest Partner AG (2001 & 2019), eigene Berechnungen und Darstellung

Gesamtrevision Nutzungsplan in der Stadt Zürich überfällig



Effektive Einflussnahme auf die Nutzungsplanung der Stadt Zürich

Effektive Einflussnahme durch:

- Mitwirkung
- Einsprachen
- Wiedererwägung
- Vollzugsklagen
- Verhandlungen

10-Minuten-Nachbarschaften an geeigneten Orten einfordern

durch: Mitwirkung, Einsprache, Wiedererwägung, Vollzugsklage und Verhandlungen

Planungsphasen:

Richtplanung, Leitbild, Konzept
Nutzungsplanung

Sondernutzungsplanung
Städtebaulicher Vertrag

Hebel gross
Hebel klein

Effektive Einflussnahme auf die Raumplanung



soziale,
ökologische und
ökonomische
Nachhaltigkeit



Wohnraum in
städtischen
Gebieten - ohne
Verdrängung



ökonomischen
Profit



ETH zürich

DANK ETH Wohnforum
ETH CASE

www.10-minuten-nachbarschaften.ch

 ResilientSy

Dr. sc. Sibylle Wälty

waelty@arch.ethz.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