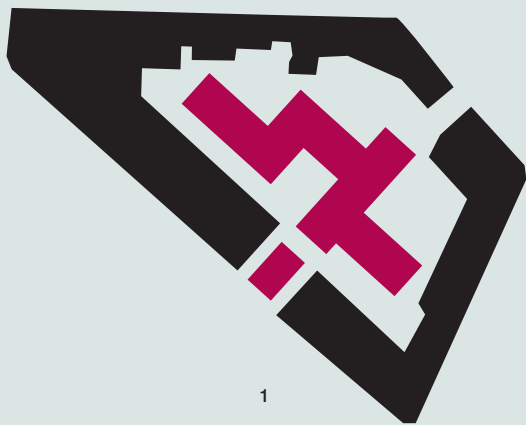


# Nachverdichtung? Bitte nicht hier!



1

2



3

# Redensification? Not here, please!



4

## Lagepläne Site plans

1 Grünhofareal,  
Badener Straße  
Zürich Zurich  
Max Dudler 2021

2 Mehrgenerationen-  
haus Multi-generational  
housing  
Kranzberg  
Kofink Schels 2022

3 Hofbebauung  
Courtyard building  
Riehenring Basel  
Jessenvollenweider  
2020

Die bauliche Verdichtung unserer Städte gilt unter Planerinnen und Planern als Königsweg für eine nachhaltige Entwicklung. Meistens geht es dabei um Wohnungsbau in den Quartieren. Obwohl die Grundidee von einer breiten Bevölkerung geteilt wird, scheitern einzelne Projekte häufig am Widerstand von Anwohnenden und an den Maximalforderungen von Interessensvertretenden. Der Blick nach Kalifornien lässt trotzdem hoffen.

To achieve sustainable development, increasing the building density of our cities is considered the way forward among planners. The approach focuses on residential construction in urban districts. While the basic premise finds broad acceptance among the general population, individual projects often fail. This is due to the resistance of neighbours as well as maximum demands expressed by stakeholders. A view to California offers an optimistic outlook.

Text: Joëlle Zimmerli



4 Pallars 180  
Barcelona  
BAAS arquitectura  
2022  
5 Hegenheimerstraße  
Basel  
Itten + Brechbühl  
2020

6 Thiersteiner Allee  
Basel  
Luca Selva 2021  
7 Herzogstraße  
Düsseldorf  
TRU Architekten  
2022

Die Fachwelt ist sich einig: Das Bauen innerhalb bestehender Siedlungen ist der Königsweg, um mehr Wohnraum in unseren Städten zu schaffen. Die Projektentwicklung im Bestand ist ökologisch, sozial und wirtschaftlich. Sie trägt zu einer effizienteren Nutzung von Boden und kürzeren Mobilitätswegen bei, gibt mehr Menschen die Möglichkeit, an gut versorgten Lagen zu wohnen und erspart es Investoren, in zusätzliche Erschließung zu investieren.

**Alle wollen, aber doch nicht**

Und doch ist der Weg zum realisierten Innenentwicklungsprojekt steinig und führt in vielen Fällen gar nicht zum Ziel. Ein Grund dafür ist der sogenannte „Nimbyism“, der in vielen europäischen Ländern Überhand gewinnt: Not in my backyard! Der Nimbyism geht allerdings nicht mehr nur von Anrainern aus, die sich vor versperrten Ausblicken wehren. Er wird auch von zivilgesellschaftlichen und politischen Gruppierungen vorangetrieben, die für ihre Positionen kämpfen: Der „Backyard“ ist zur Plattform für die eigene Sache geworden.

Der Nimbyism verzögert und verhindert Projekte. Er wird verstärkt von restriktiven Planungsinstrumenten, die auf das Bauen auf der grünen Wiese und nicht im Bestand ausgelegt sind, von der Angst der Politiker vor der Wiederwahl, wenn sie sich dem Widerstand ihrer Wähler nicht beugen. Aber auch von kommunalen Verwaltungen, die nichts falsch

Befragung in Zürich zum Bevölkerungswachstum<sup>4</sup>

Survey conducted in Zurich on population growth<sup>4</sup>

There is consensus among professionals: Building within the existing context is the way forward to creating more housing in our cities. Real estate development within an existing fabric possesses ecological, social and economic merit. It contributes to more efficient land use and provides short distances. It offers more people the opportunity to live in areas that feature an adequate provision of services and relieves investors from the burden of spending for additional infrastructure for accessing buildings.

**Everybody agrees? Maybe not**

The road to real estate development in an existing context is a rocky one. In many cases, the destination is never reached. One reason for this is nimbyism: not in my backyard! In the author's view, it is gaining the upper hand in many European countries. Nimbyism isn't only expressed by neighbours that object to new buildings that block views from their apartments. It is also supported by actors from civil society and the political arena that are willing to take a stand: The backyard has become an arena for special interests.

Nimbyism can delay and obstruct real estate development. It is reinforced by restrictive planning instruments that seem to focus on greensite development instead of building in an existing context.

Further reasons include fears among politicians whether they will be reelected if they disregard the objections expressed by their voters. This extends to municipal authorities that are concerned about making mistakes and, in follow, avoid decision making. As a result, the flexibility they have in using their planning instruments remains unexploited.

**Resistance related to demands**

Nimbyism begins with asking fundamental questions. In the case of urban dwellers who live in central districts, the acceptance for redensification measures is higher than in typical residential districts.<sup>4</sup> Population growth is rejected most decisively among those groups who fundamentally reject change independently of where their place of residence is.

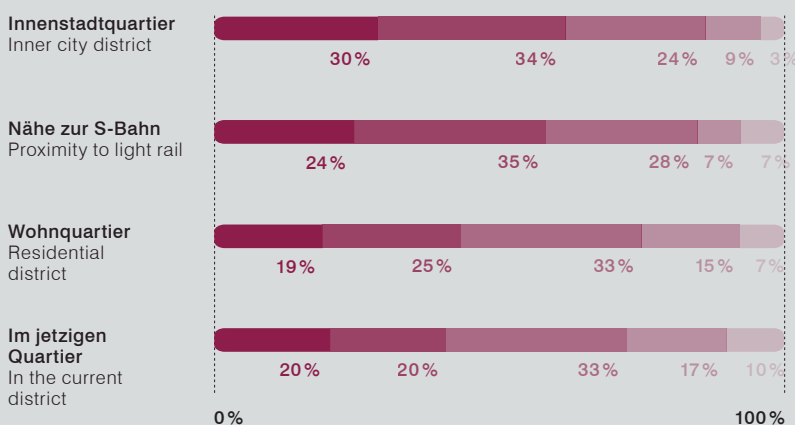
Those who reject real estate development in an existing context often argue in terms of building density. They evoke images of high density block border construction or highrise settlements, framed as antithetical to the idyllic European type of porous and green residential space. However, in reality, the scales in question are much smaller.

Figures on urban density offer only limited orientation for related discussions: Similar building typologies can serve to achieve different degrees of density. Different building typologies

**Wie bewerten Sie folgende Frage?  
In einer Stadt wie Zürich sollen möglichst viele Menschen wohnen können.**

How do you evaluate the following question:  
In a city such as Zurich, should as many people as possible be able to find residence?

Bevorzugte Wohnlage Preferred residential location



- Trifft völlig zu  
Completely agree
- Trifft eher zu  
Rather agree
- Teils, teils  
Partly agree
- Trifft eher nicht zu  
Rather disagree
- Trifft überhaupt nicht zu  
Completely disagree

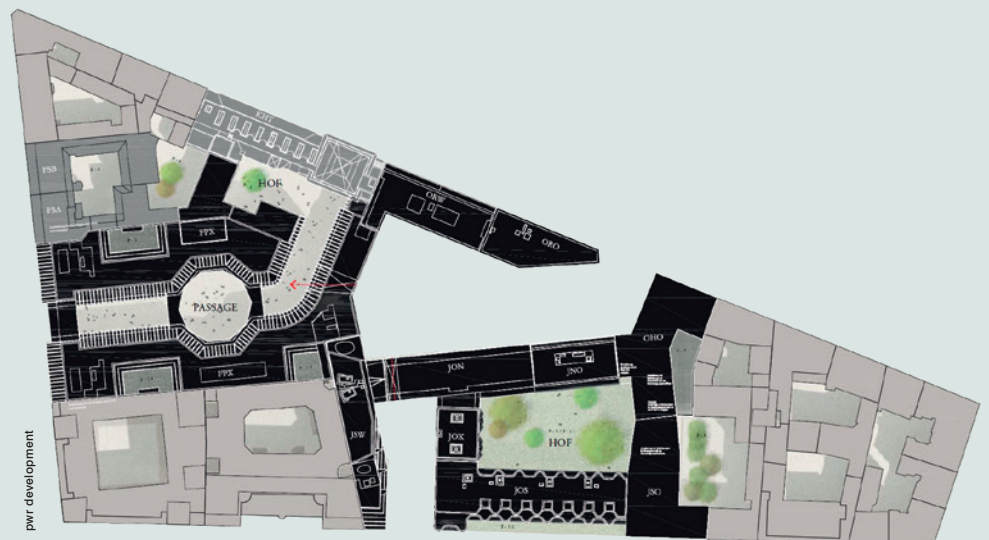
Daten: Data: Joëlle Zimmerli



blooimages

Das Quartier Am Tacheles füllt die letzte große im 2. Weltkrieg geschlagene Lücke in Berlin Mitte. Die Neubauten nach einem Masterplan von Herzog & de Meuron sollen bis Ende 2024 vollständig bezogen sein.

The Quartier am Tacheles in Berlin Mitte is an infill development on the last vacant plot remaining from World War II. The new buildings follow a masterplan by Herzog & de Meuron with occupation planned for late 2024.



pwr development

machen wollen, deshalb nicht entscheiden und somit Spielräume, die sie innerhalb der Planungsinstrumente hätten, nicht ausreizen.

**Widerstand hängt an Maximalforderungen**

Der Nimbyism fängt bei Grundsatzfragen an. Zwar wird Bevölkerungswachstum generell noch gutgeheißen. Bei der Wachstumsbereitschaft zeigt sich jedoch eine größere Offenheit bei Städtern verglichen mit Bewohnern von suburbanen Gemeinden. Bei Stadtbewohnern, die in Zentrumsquartieren wohnen, ist die Bereitschaft zur Nachverdichtung höher als bei solchen in typischen Wohnquartieren.<sup>4</sup> Am entschiedensten abgelehnt wird Bevölkerungswachstum von denen, die sich grundsätzlich nicht verändern wollen, unabhängig von der Wohnlage.

Wer Innenentwicklungsprojekte ablehnt, argumentiert oft mit der baulichen Dichte, ist aber wenig gewillt, diese vernünftig zu diskutieren. Gegner beschwören das Bild enger Blockrand- und anonymer Hochhaussiedlungen aus Asien, die sie dem

can, however, achieve similar degrees of density. Building density is determined by the relationship between the floor area ratio and the site occupancy index. A figure of 1.1 can be reached with terraced houses, as well as porous block border structures. Figures between 1.6 and 2.4 can be achieved by nodal highrise buildings surrounded by ample green-spaces, as well as four storey block border structures with interior courtyards.<sup>6</sup> The perception of building density is less dependent on numbers than, instead, typologies and the relationship between interstitial and open spaces.

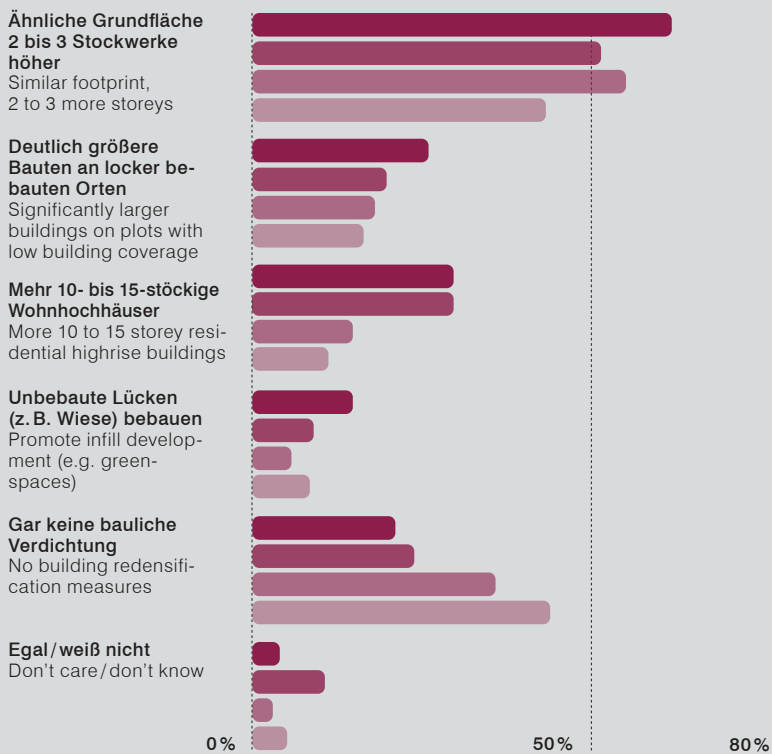
More often than not, building density isn't even the reason for resistance. People that reject change find allies in groups concerned with questions on urban climate, energy and socio-political issues: This includes environmentalists, climate protesters, or renter associations. Their maximum demands are often reproduced by the media without reflection. At the same time, politicians agree with the resistance expressed by their voters.

**Befragung in Zürich zur bevorzugten Art der baulichen Verdichtung, nach bevorzugter Wohnlage bei einem Umzug<sup>4</sup>**

Survey conducted in Zurich on preference in terms of building redensification according to preferred residential location after moving<sup>4</sup>

**Das Thema bauliche Verdichtung wird überall diskutiert. Welche Veränderung bevorzugen Sie in Ihrem Quartier?**

The topic of building densification is under widespread discussion. What kind of change do you prefer in your district?



**Bevorzugte Wohnlage Preferred residential location**

- **Innenstadtquartier**  
Inner city district
- **Nähe zur S-Bahn**  
Proximity to light rail
- **Wohnquartier**  
Residential district
- **Im jetzigen Quartier**  
In the current district

Daten: Data: Joëlle Zimmerli

Der 150 m hohe Wohnturm Vancouver House von BIG wurde 2020 fertiggestellt. Er schafft 60 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf der bisherigen Brachfläche an der Granville Street Bridge in Vancouver.

The 150 m tall residential tower Vancouver House by BIG was completed in 2020. It offers 60 000 m<sup>2</sup> of usable area on a previously vacant lot near Granville Street Bridge in Vancouver.





Vincent Hecht

Idyll der durchlässigen und durchgrünten europäischen Wohnquartiere gegenüberstellen. Dabei geht es in der Realität meist um sehr viel geringere Maßstabssprünge.

Auch Dichtezahlen bieten wenig Orientierung für Diskussionen: Mit ähnlichen Gebäudetypologien lassen sich unterschiedlichste Dichten erzielen, und mit unterschiedlichen baulichen Typologien sind ähnliche Dichten möglich. Eine bauliche Dichte, also ein Verhältnis der Geschossflächenzahl zur Grundflächenzahl von 1,1 kann genauso mit Reihenhäusern in geschlossener Bauweise als auch mit einer stellenweise durchlässigen Randbebauung generiert werden. Ausnutzungen von 1,6 bis 2,4 können sowohl mit Hochpunkten, die sehr viel Grün in der Umgebung ermöglichen, als auch mit viergeschossigen Blockrändern mit Höfen erzielt werden.<sup>6</sup> Das Empfinden der baulichen Dichte hängt weniger von Zahlen als vielmehr von Typologien, Zwischen- und Freiräumen ab.

Bauliche Dichte ist aber häufig gar nicht der Grund für Widerstand. Zur veränderungsunwilligen Bevölkerung gesellen sich Gruppierungen, die stadtklimatische, energetische und sozialpolitische Fragen an Innenverdichtungsprojekten abhandeln:

Das trapezförmige Grundstück des Nobori Building in Tokio ist nur 48 m<sup>2</sup> groß. Der 2023 fertiggestellte Sichtbetonbau von Florian Busch wirkt durch die Fassadengestaltung größer als er ist. Jeweils zwei Fensterreihen liegen im gleichen Geschoss.

The trapezoidal site of the Nobori Building in Tokyo measures only 48 m<sup>2</sup>. The exposed concrete building by Florian Busch completed in 2023 appears larger than it is, due to its facade design: Each storey features two rows of windows.

### Toxic melange

The implementation of real estate development in an existing context is complicated by frameworks of planning and the economy. Based on the form of redensification and its perception, this can reinforce objections among local residents, stakeholders and those impacted by planning, or mitigate them.

The majority of residents of urban districts prefer rooftop extensions and replacement structures that are built on the same footprint, yet feature additional storeys.<sup>3</sup> Such projects extend vertically instead of expanding horizontally. As a result, the impact on the spatial quality of a district remains low. Among residents, there is an astonishingly high degree of acceptance of significantly larger structures on plots with low building coverage, independently of district qualities. Only few arguments of socio-political character are made against rooftop extensions, because they seldom change the existing rental structure. One significant hurdle for rooftop extensions is presented by planning instruments that offer insufficient flexibility for projects aimed at profit. Building clients need to find an agreement with authorities on how much additional residential space is necessary and how much is permissible. The replacement of existing buildings

Naturschützer, die sich im Namen der Quartiersbevölkerung an Bäume ketten, um einen Ersatzbau zu verhindern. Klimaschützer intervenieren – ohne zu kontextualisieren –, um graue Emissionen zu verhindern. Mieterverbände mobilisieren unaufgefordert Bewohnerschaften gegen Erneuerungsvorhaben, unabhängig davon, wie sozialverträglich sich der Bauherr verhält. Die eingebrachten Maximalforderungen werden leider häufig unreflektiert von den Medien wiedergegeben und Politiker beugen sich vor dem Widerstand ihrer Wähler.

### Toxische Mischungen

Verkompliziert wird die Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten durch planerische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die je nach Verdichtungsform und Sichtweise die ablehnende Haltung der Quartiersbevölkerung, Interessensgruppen und Betroffenen verstärken oder ausgleichen.

Anwohnerinnen und Anwohner bevorzugen oft mehrheitlich Aufstockungen und Ersatzbauten, die auf derselben Fläche einige Stockwerke höher gebaut werden.<sup>3</sup> Weil solche Projekte in die Höhe und nicht in die Breite gehen, verändern sie die räumlichen Qualitäten im Quartier wenig. Erstaunlich gut akzeptiert sind bei der Quartiersbevölkerung auch deutlich größere Bauten auf locker bebauten Grundstücken, und zwar relativ unabhängig von den Quartiersqualitäten.

Gegen Aufstockungen werden in der Regel wenig gesellschaftspolitische Einwände eingebracht, weil sich häufig wenig an bestehenden Mietverhältnissen verändert. Eine große Hürde sind dabei allerdings Planungsinstrumente, die nicht genügend Spielraum für wirtschaftliche Projekte ermöglichen. Der Erfolg von Bauherren hängt deshalb auch davon ab, ob sie sich mit den Behörden darauf einigen, wie viel zusätzlicher Wohnraum für die Realisierung eines Projekts notwendig und möglich ist.

Der Ersatz von Gebäuden wird von gesellschafts- und umweltpolitischen Interessensvertretern schwer bekämpft: Mieterverbände und Klimaschützer versuchen mit allen Mitteln, den Abbruch von Mietwohnungen und den damit zusammenhängenden Umzug der Mietparteien sowie den Verlust von grauer Energie zu verhindern. Und das unabhängig davon, wieviel zusätzlicher Wohnraum mit dem Ersatz entstehen könnte und ob dafür anderswo gebaut werden muss. Die Kommunen treiben diese Verdichtungsform mit der Revision von Planungsinstrumenten tendenziell voran. Bauherren, die Gebäude ersetzen wollen, machen in der Regel Konzessionen, indem sie bezahlbaren Wohnraum herstellen und brauchen einen guten Plan für ein sozialverträgliches Vorgehen – mit immer weniger Aussicht darauf, wirtschaftliche Projekte umsetzen zu können.

Wohnhochhäuser polarisieren. Sie sind gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und werden von der Bevölkerung dicht bebauter und Nutzungsgemischter Quartiere besser akzeptiert als in durchgrünter Wohnquartieren. Grund für die ablehnende Haltung sind – neben dem baulichen

**„Mehrheitlich akzeptiert werden Aufstockungen auf der Fläche des Bestands.“**

“The majority accepts rooftop extensions matching the existing building footprint.”

Joëlle Zimmerli



Yohan Zerdoun Photography

Der Wohnungsbau in einem Basler Innenhof aus dem Jahr 2020 ist maßgeschneidert eingepasst. Itten + Brechbühl orientierten sich bei den Materialien an den Wellblechschuppen vieler innerstädtischer Höfe.

The residential building in an interior courtyard in Basel completed in 2020 was designed to fit the site. Itten + Brechbühl oriented the materials selection on the corrugated sheet metal sheds of many inner city backlots.

is criticised by stakeholders who represent social and environmental policy concerns: Renter associations and climate protesters alike seem to use all methods at their disposal in order to prevent the demolition of housing, the out-migration of residents and the loss in embodied energy. This is independent of how much additional residential space could be created by the replacement structure and whether it would need to be built elsewhere. In terms of planning, this form of redensification is promoted by municipalities that change their planning instruments. Building clients who intend to replace existing structures typically agree to a compromise regarding the provision of affordable residential space. They need a good plan in terms of socially responsible action – yet it seems as if their outlook on profiting from such projects is narrowing.

Residential highrise buildings are potentially well connected to public transport and find increased acceptance among residents of districts characterised by high density and functional mix, rather than those who live in residential districts with ample greenpaces. The reasons for this kind of rejection – aside from the jump in building scale – are positions maintained by stakeholders: Depending on the situation,

Maßstabssprung – auch Vorurteile, die Interessensgruppen vorbringen: Je nach Situation projizieren sie entweder Bilder eines anonymen Sozialbaus oder von Luxuswohnungen auf das Hochhaus und würgen damit vernünftige Diskussionen um eine soziale Mischung ab. Planungsrechtlich wurden Hürden in den letzten Jahren tendenziell abgebaut: Politik, Verwaltung und Fachplaner machen zugunsten des Wohnungsbaus zunehmend Konzessionen in Bezug auf die Verschattung von Nachbarwohnungen. Für Bauherren steht häufig die Frage der Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, die nur bis zu einer bestimmten Höhe unter der planungsrechtlichen Hochhausgrenze gegeben ist. Müssen die umfangreichen Auflagen eines Hochhauses erfüllt werden, ist das erst ab einer bestimmten Geschosshöhe über der Hochhausgrenze rentabel.

Äußerst unpopulär ist es bei der Quartiersbevölkerung, wenn Lücken wie Wiesen oder Höfe bebaut werden. Zunehmend regt sich auch der Widerstand von Umweltschützern, die den Erhalt von Bäumen, Biodiversität und Luftschneisen für ein gutes Stadtklima über mehr Wohnraum stellen. Bauherren stehen häufig planerisch komplexen Situationen gegenüber, die eine frühe Kontaktaufnahme und kooperative Planungsprozesse mit den bewilligenden Behörden erfordern. Dass die Akzeptanz von Bau-

images are evoked of anonymous social housing estates or of luxury apartments. Both are applied to highrise development. In terms of planning law, hurdles have been dismantled in recent years. Actors from the political arena, authorities and the planning domain are increasingly engaging in compromises regarding shadows cast by highrise buildings. For building clients, the question is relevant on whether a project is profitable. This is only the case up to a certain height, given planning law related restrictions for highrise buildings, or above that height.

It seems that residents don't appreciate infill development, if the related plots are in use as green-spaces or for recreation. Resistance is growing among environmentalists who elect to conserve trees, biodiversity and air corridors for an adequate urban climate in opposition to creating housing. Building clients are often confronted with complex situations in terms of planning that require early communication and coordination of planning processes with authorities in charge. The acceptance for construction projects among district residents seems to decline in the moment in which trade-offs need to be made, as two studies in Berlin show.<sup>5</sup> Two-thirds of residents of districts with a high degree of green objected to taller buildings, if this meant that shadows increase. Residents are more generous in inner city districts that already feature a higher degree of housing density.

This is why it appears impossible to draw conclusions on particular construction projects based on the perception of a district population regarding forms of building density.

**Initial signs of yimbyism**

The situation may seem desperate to some. Developments in the USA are a cause for hope. In California, a bipartisan movement of so-called yimbyism is emerging: yes in my backyard! This movement has gained recognition and, as a result, more housing was built in recent years than in the preceding time since 2008. This includes many accessory dwelling units that were created in the backyards of existing homes.<sup>2</sup> In Tokyo, Sydney and São Paolo, yimbyism has motivated policymakers to radically adapt planning instruments. This led to major incentives for residential real estate development.<sup>1</sup>

Similar approaches can be observed elsewhere. At first, they tend to be supported by political opposition parties. The initiative of an opposition party in New York to enable radical redensification on municipal levels in the vicinity of subway stations was rejected. The same happened to an initiative supported by the political minority in Zurich that demanded only one further storey for all unit owners. An initiative on federal governmental

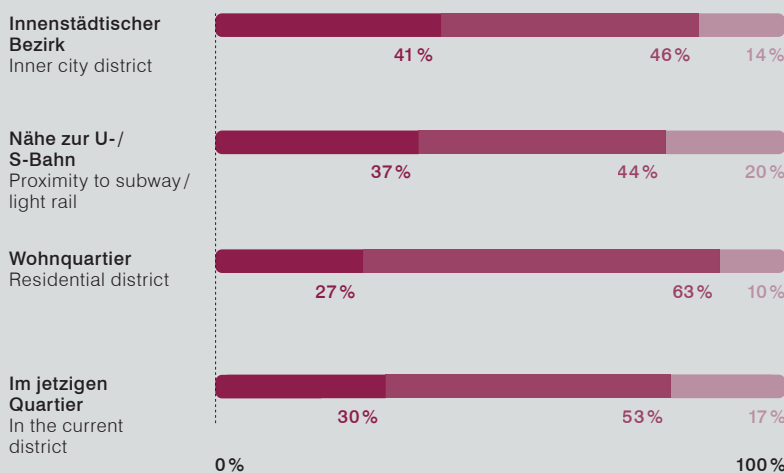
**Befragung in Berlin zur Veränderung im Quartier, nach bevorzugter Wohnlage bei einem Umzug<sup>4</sup>**

Survey conducted in Berlin on district changes, preferred residential location after moving<sup>4</sup>

**Wie soll sich aus Ihrer Sicht die Planungsbehörde in folgendem Fall entscheiden?**

In your view, how should the planning authority decide the following case?

**Bevorzugte Wohnlage** Preferred residential location



● **Das Haus wird zwei Geschosse höher gebaut, es wird etwas schattiger, dafür gibt es zehn Wohnungen mehr.**

The building will receive two additional storeys. Shadows will increase, but ten more apartments will be created.

● **Das Haus wird weniger hoch gebaut, es bleibt etwas luftiger, dafür gibt es auch weniger Wohnungen.** The building will not be that tall.

Conditions remain airy, but less apartments will be created.

● **Das ist für mich nicht wichtig.** Don't care

Daten: Datas: Joëlle Zimmerli

projekten abnimmt, sobald Güterabwägungen gemacht werden müssen, zeigen Studien aus Berlin.<sup>5</sup> Dort lehnen zwei Drittel der Bewohnenden durchgrünter Wohnquartiere den Bau etwas höherer Gebäude ab, wenn es dadurch schattiger wird – auch wenn sie damit ganz bewusst die Wohnraumerweiterung verhindern. Großzügiger sind Bewohnende innerstädtischer Bezirke mit bereits dichter Wohnbebauung. Es ist deshalb unmöglich, von der grundsätzlichen Einstellung der Quartiersbevölkerung zu baulichen Verdichtungsformen auf einzelne Bauprojekte zu schließen.

### Erste Anzeichen von Yimbyism

So ausweglos die Situation erscheint: Hoffnung geben Entwicklungen, die in den USA stattfinden. In Kalifornien zeichnet sich eine parteiübergreifende Bewegung des sogenannten „Yimbyism“ ab: Yes in my backyard! Die Bewegung ist so salonfähig geworden, dass dort in den vergangenen Jahren so viele Wohnungen wie seit 2008 nicht mehr gebaut werden konnten. Viele davon waren sogenannte „Accessory Dwelling Units“, Einheiten, die im Garten – backyard – von Häusern entstanden sind.<sup>2</sup>

In Tokio, Sydney und São Paulo hat der Yimbyism die Politik motiviert, Planungsinstrumente radikal anzupassen, womit der Wohnungsbau massiv angekurbelt werden konnte.<sup>1</sup> Andernorts werden Ansätze zwar erkennbar, politisch nur von Oppositionsparteien getragen. Die Initiative einer solchen Partei in New York, auf kommunaler Ebene eine radikale Nachverdichtung im Umfeld der U-Bahnstationen zu ermöglichen, wurde abgeschmettert. Genauso eine Initiative einer politischen Minderheit in Zürich, die (nur) ein Stockwerk mehr für alle Eigentümer forderte. Auch ein Vorstoß auf Bundesebene in Kanada, der dem Staat die Möglichkeit geben sollte, Gemeinden zu mehr Bauen zu zwingen, hatte bei der regierenden Partei keine Chance.

### Wie kann die Ablehnung überwunden werden?

Damit der heutige Nimbyism zum Yimbyism wird, braucht es neue Allianzen, die parteiübergreifend ein einfaches Ziel verfolgen: das Wohnraumangebot in den Quartieren zu erweitern und damit Städte und Gemeinden für mehr Menschen zugänglich zu machen. Das „Wie“ muss im Einzelfall austariert werden, unter pragmatischer Abwägung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, planerischen und ökologischen Anliegen und im Kontext der gesamten Wohnraumentwicklung. Keine Chance hat der Yimbyism, solange Betroffene, Interessensvertretende und Parteien an ihren (partikularen) Maximalforderungen festhalten und politische Exekutiven sich nicht trauen, unpopuläre Entscheidungen zugunsten des gemeinsamen übergeordneten Ziels zu treffen.

Schließlich erfordert die bauliche Entwicklung im Bestand auch ein Loslassen der Stadtplaner: Innenentwicklung wird nicht mit dem großen Masterplan vorangetrieben, den Städte und Gemeinden unter Kontrolle haben, sondern sie ist das Ergebnis von vielen motivierten Bauherren, die mit größeren und kleineren Projekten zur Wohnraumentwicklung beitragen.

levels in Canada aimed at providing state authorities with the power to force municipalities to increase building efforts failed to garner support among the ruling party.

### How can nimbyism be avoided?

In order to turn nimbyism into yimbyism, new alliances are required that can formulate a simple goal across party lines: to increase the availability of residential space and, in follow, make cities and settlement spaces accessible to more people. The “how” of these endeavours needs to be balanced in each and every individual case, under pragmatic consideration of social, economic, ecological and planning related concerns, in the context of housing development in its entirety. Yimbyism doesn’t stand a chance, as long as those impacted by planning, stakeholders and involved parties hold on to their particular maximum demands, as long as political decision makers don’t dare to make unpopular decisions that could promote shared supraordinate goals.

Finally, real estate development in the existing context requires urban planners to let go of their responsibility, because the big masterplans that cities and municipalities control don’t support urban redensification efforts. Instead, what helps are many motivated building clients that contribute to residential development through many projects, large and small.

JOELLE ZIMMERLI gründete 2011 ihr sozialwissenschaftliches Planungs- und Entwicklungsbüro Zimraum in Zürich. Sie berät öffentliche und private Auftraggeber bei Planungsverfahren und lehrt an mehreren Hochschulen Stadtsoziologie.

JOELLE ZIMMERLI founded Zimraum, a social sciences oriented planning and development office in Zurich. She advises public and private clients within planning processes and teaches urban sociology at numerous universities.

### Literaturhinweise Bibliography

- <sup>1</sup> The Economist (11. September 2021): How to turn NIMBYs into YIMBYs. <https://www.economist.com/finance-and-economics/2021/09/11/how-to-turn-nimbys-into-yimbys>
- <sup>2</sup> The Economist (6. September 2023): The growing global movement to restrain house prices. <https://www.economist.com/international/2023/09/06/the-growing-global-movement-to-restrain-house-prices>

- <sup>3</sup> Zimmerli, Joëlle (2016): Akzeptanz städtischer Dichte, 2016, Zürich. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich
- <sup>4</sup> Zimmerli, Joëlle (2018): Akzeptanz städtischer Dichte 2018, Zürich. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich: Vorstellungen von öffentlichem Raum und großen Überbauungen
- <sup>5</sup> Zimmerli, Joëlle (2019): Wohnraumentwicklungen in Berlin
- <sup>6</sup> Lampugnani, Vittorio Magnago et al. (2007): Städtische Dichte, NZZ Libro, Zürich