

Grund Genug?

Kapitalisierung des Bodens

Freie Masterthesis ETHZ HS22

*Examinator:in:
Koexaminator:innen:*

Assistent:innen:

*Leonie Fest
leonie.fest@gmx.ch*

*Jan de Vylder
Philip Ursprung
Oliver Streiff*

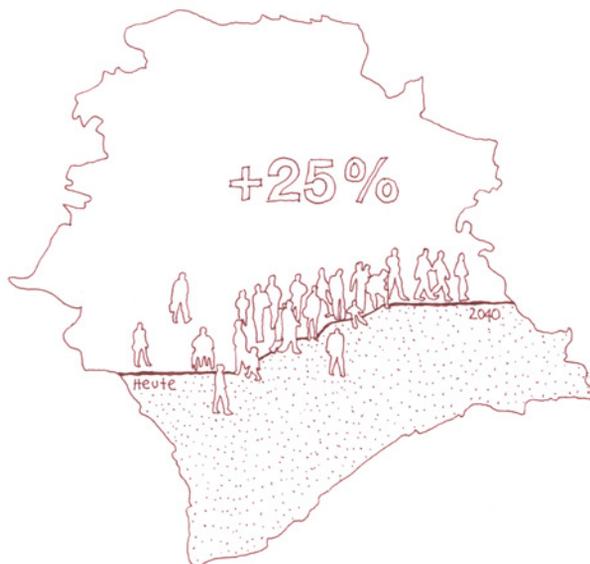
*Annamaria Prandi
Luca Mostarda*

Boden ist unvermehrbar

Boden ist eine endliche und unvermehrbar Ressource. Dies hat Folgen für prosperierende Regionen. Durch die natürliche Unvermehrbarkeit des Bodens, gibt es hier starken Wettbewerb um Boden.

Zürich ist eine stark prosperierende Stadt. Laut Hochrechnungen des Hochbaudepartements soll die Bevölkerungszahl Zürichs bis 2040 um weitere 25% steigen.^[1]

Die besondere Herausforderung der Stadtplanung liegt darin Lösungen zu finden, welche die Unvermehrbarkeit des Bodens berücksichtigen, um trotz der Begrenztheit von Boden planungs- und baufähig zu bleiben.



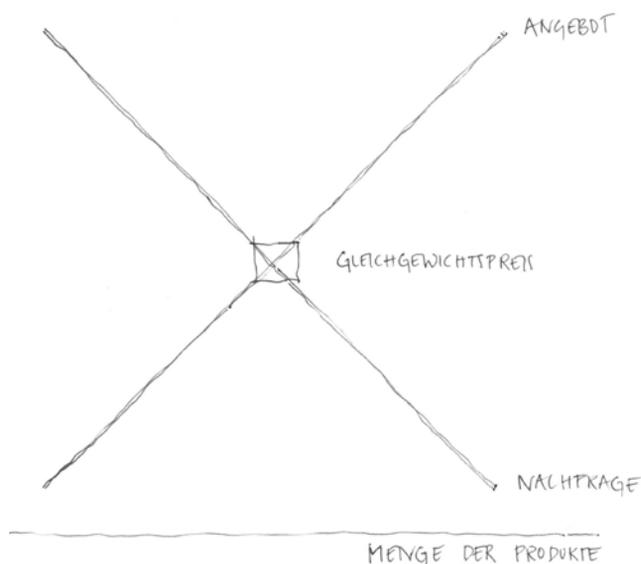
Die Unvermehrbarkeit des Bodens führt zu steigenden Baulandpreisen

In einem ausgeglichenen Markt steigt das Angebot, sobald es mehr Nachfrage gibt. Die Nachfragekurve verschiebt sich somit auf der x-Achse nach rechts.^[2] Angebot und Nachfrage stehen also in einem relativen Verhältnis.

Im Fall der Ressource Boden funktioniert dieses Diagramm nicht, da aufgrund der Unvermehrbarkeit nicht mehr Boden zur Verfügung gestellt werden kann. Steigt die Nachfrage, versagt der selbstregulierende Mechanismus des Marktes und die Bodenpreise steigen.

Die Fläche von Zürich ist begrenzt, die letzte Eingemeindung fand 1934 statt. Diese legt bis heute die Gemeindegrenze fest.^[3] Das Bevölkerungswachstum trieb die Bodenpreise in die Höhe.

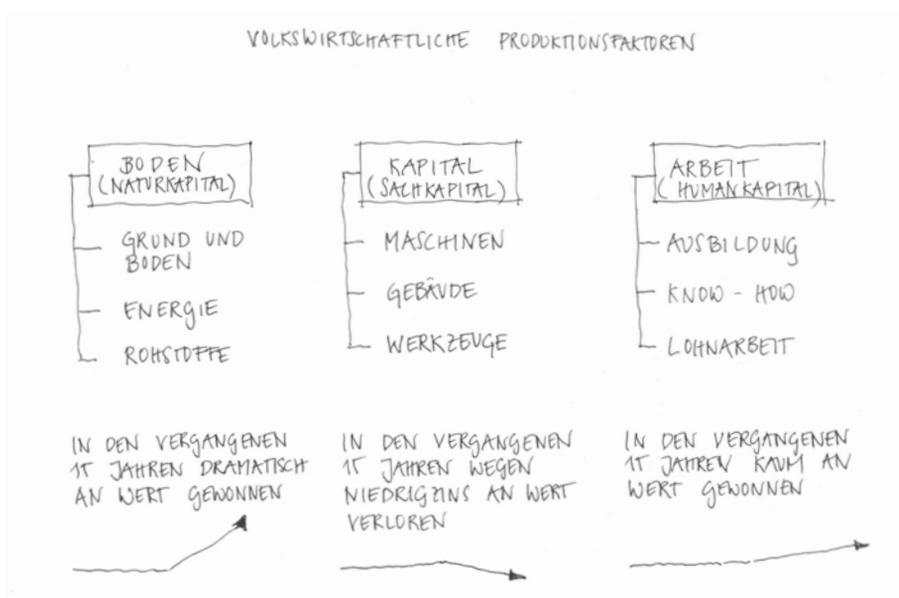
1934 betrug der Quadratmeterpreis im peripheren Schwammendingen 10 CHF/m², an der zentral gelegenen Bahnhofstrasse bereits 3.000 CHF/m².^[4] Im Jahr 2021 lag der mittlere Bodenpreis für die ganze Stadt bei 5.800 CHF/m².^[4] Nach Angaben der Stadt Zürich ist der Bodenpreis verglichen zum Jahr 2010 um das Doppelte gestiegen.^[4]



Boden ist ein volkswirtschaftlicher Produktionsfaktor

Die Volkswirtschaft zählt drei Produktionsfaktoren: Boden, Kapital und Arbeit. Dabei wird der Begriff ›Boden‹ dem Naturkapital, der Begriff ›Kapital‹ dem Sachkapital und der Begriff ›Arbeit‹ dem Humankapital gleichgestellt.

Das Naturkapital umfasst Grund und Boden sowie Energie und Rohstoffe. Als Sachkapital sind Gebäude, Maschinen und Werkzeuge zu verstehen. Dem Humankapital untergeordnet sind Ausbildung, Know-How und Lohnarbeit. Jede Form von Wertschöpfung geht auf einen dieser drei Produktionsfaktoren zurück.



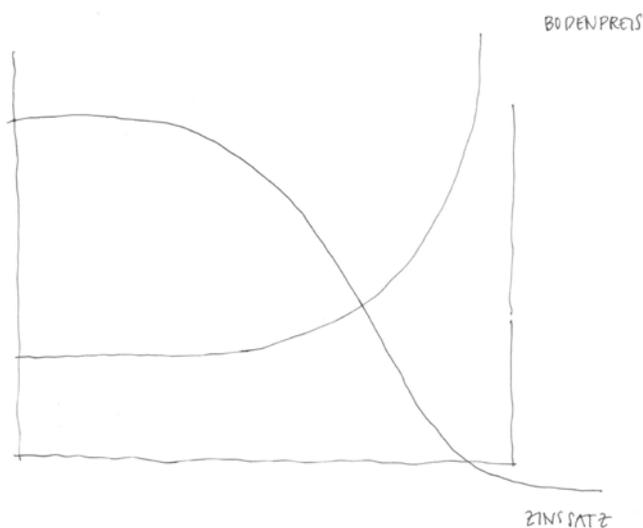
Bodenpreise und Zinssatz hängen stark voneinander ab

Sinkt der Zinssatz, so steigen die Bodenpreise. Der Anstieg des Bodenpreises ist dabei exponentiell.

Bei einem negativen Zinssatz steigen die Bodenpreise dem zufolge ins Unendliche.

Im Jahr 2015 führte die Schweizer Nationalbank Negativzinsen ein, um den Schweizer Franken gegenüber dem Euro zu stärken.

Das bedeutet für die Anleger:innen und Investor:innen der Nationalbank, dass sie der Nationalbank Zinsen bezahlen müssen, um Geld zu anzulegen.^[5]



Boden bietet lukrative Investitionsmöglichkeiten

Sachkapital ist vermehrbar, Naturkapital hingegen ist es nicht. Der Marktmechanismus greift bei unvermehrbaaren Gütern nicht.

Die aktive Zinspolitik macht es für Investor:innen nicht mehr attraktiv, Geld auf der Bank zu lassen. Infolge dessen investieren nicht mehr nur Banken und Versicherungsunternehmen, sondern auch Pensionskassen im grossen Stil in Boden und steigern durch ihre Investitionen den Bodenpreis zusätzlich.

Durch die Einführung der Negativzinsen in der Schweiz war es für Anleger:innen – respektive für Banken, Pensionskassen und Versicherungen – nicht mehr interessant das Geld bei der Nationalbank anzulegen. Renditen konnten hingegen in anderen Bereichen erzielt werden; zum Beispiel bei der Investition in Boden.

Die aktive Zinspolitik der Schweizer Nationalbank hat somit dazu geführt, dass die Bodenpreise in die Höhe geschossen sind.^[5]

Während der Anteil der Stadt Zürich an Landflächen im Stadtgebiet hoch ist (63%), ist ihr Anteil an den Baulandflächen sehr gering (17%). Das Bauland der Stadt Zürich ist knapp, so ist ihr Anteil mit 17% des Baulandes gering.

Die restlichen 83% des Baulandes teilen sich anteilig auf in: 36% in Besitz natürlicher Personen, 6% in Besitz von Pensionskassen, 9% Stockwerkeigentum, 1% in Besitz von Genossenschaften, 14% Baugenossenschaften und 32% des Baulandes sind im Besitz von Kapitalgesellschaften^[10] Dieser Anteil ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen.

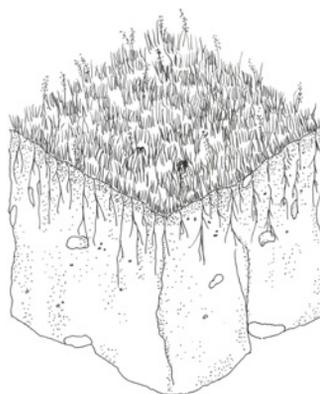
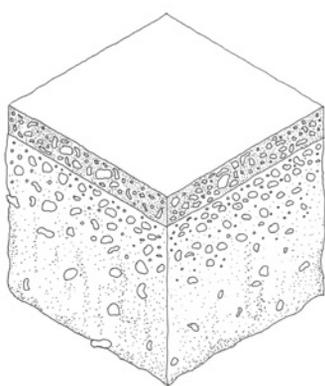
Die Versicherung Swisslife ist die grösste Bodenbesitzerin der Kapitalgesellschaften. Ihr gehören rund 1% der Grundstücke, genau gesagt 369 Parzellen.^[10] Die grösste Baugenossenschaft der Stadt Zürich ABZ besitzt damit vergleichen mit 58 Liegenschaften einen sehr geringen Anteil.^[10]

Das endliche Gut Boden unterliegt einer rechtlichen Einteilung

Boden wird rechtlich gegliedert in Land, das für bauliche Zwecke eingesetzt wird und in Land, das der Landwirtschaft dient.

Mit der Einführung des Raumplanungsgesetz im Jahr 1979 wurde der schweizer Boden in Bauland und landwirtschaftliche Fläche unterteilt.^[5] Durch diese Unterscheidung entwickelten sich Bau- und Nichtbauland bezüglich ihres finanziellen Wertes unterschiedlich weiter. Durchschnittlich kostet Landwirtschaftsland in der Schweiz 6,00 CHF/m², Bauland zwischen 200,00 CHF/m² und mehreren tausend Franken.^[6]

Zürich verzeichnet 810 ha Landwirtschaftsfläche, was etwa 10% der Gesamtfläche entspricht.^[7] Der Kanton Zürich stellt Landwirtschaftsland zu einem Pachtpreis zwischen 2,60 CHF/m² und 6,20 CHF/m² zur Verfügung.^[8] In der Stadt Zürich werden Wohnflächen jedoch zu einem Preis von 9.270 CHF/m² gehandelt, Geschäftsflächen zu einem Preis von 8.800 CHF/m².^[9]

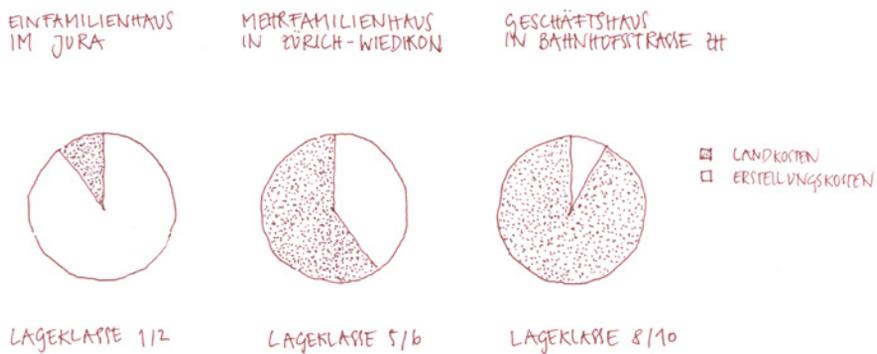


Bodenpreise sind ortsabhängig

Regionen, Städte und Quartiere boomen oder schrumpfen, nur selten sind sie von Veränderungen unbetroffen und halten einen gleichbleibenden Status. Mit einer steigenden Nachfrage an einem Ort geht ein sinkendes Angebot einher und infolge dessen steigen die Bodenpreise.

Die Summe, welche für den Boden bezahlt wird, beeinflusst die Summe, welche noch für das Gebäude übrig bleibt; steigende Bodenpreise beeinflussen also auch die Architektur der Bebauung.

Zürich verzeichnet unterschiedlich hohe Bodenpreise. So beträgt der Landpreis für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses in Wiedikon circa 60% des Gesamtpreises, bei einem Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse sogar um die 95%.^[15]

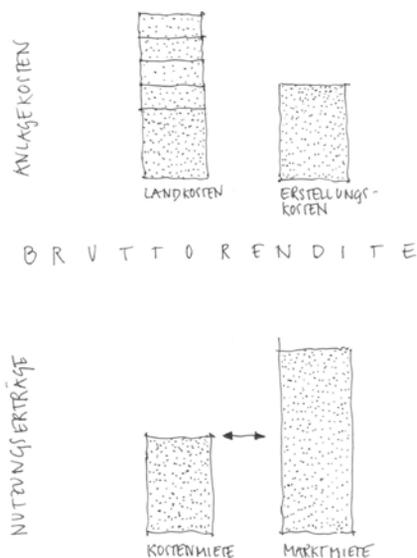


Bodenpreise und Mietpreise bedingen sich wechselseitig

Die Rendite einer Liegenschaft lässt sich durch die Anlagekosten und die Mietkosten berechnen. Die Anlagekosten wiederum bestehen aus dem Land- oder dem Bodenpreis und den Erstellungskosten, also den Investitionen, die getätigt werden müssen um das Gebäude als Neubau zu errichten oder um den Bestand zu sanieren und gegebenenfalls baulich zu erweitern. Um auch bei steigenden Bodenpreisen eine stabile Rendite zu erzielen, werden die Mieten angehoben.^[11]

Das Beispiel Zürich zeigt die Korrelation von Boden- und Mietpreisen: Die Verdopplung der Bodenpreise innerhalb der letzten gut zehn Jahre^[4] hat auch die Mietpreise in die Höhe getrieben.

Die Mietpreise sind in den vergangenen fünf Jahren um 5,6%^[19] gestiegen. Wird der Anstieg der Mietpreise in Relation zum Anstieg der Nominallöhne gesetzt, wird deutlich, dass die Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind, da die Nominallöhne in diesem Zeitraum nur um 2,5% stiegen.^[20]

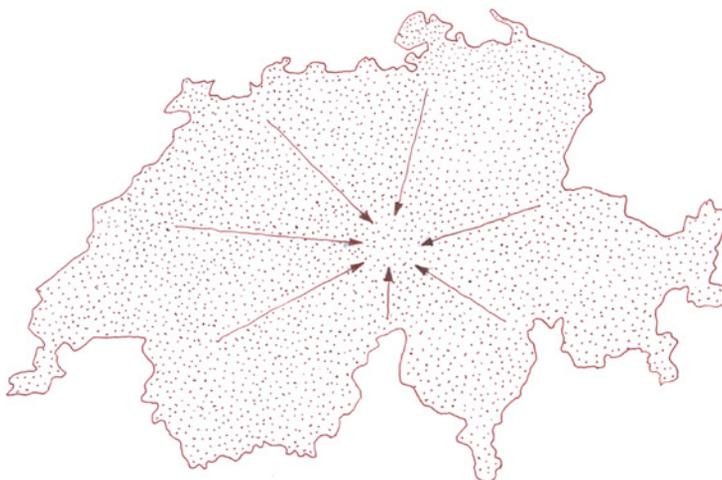


Grundbesitz ist ein Nullsummenspiel

Grundbesitz ist an Eigentum geknüpft. Gehört das Land mir, gehört es nicht dir, und umgekehrt. Doch Boden ist eine Lebensgrundlage und Voraussetzung für das urbane Gemeinwohl.

Deutschland definiert beispielsweise durch Artikel 14 des Grundgesetzes, Eigentum als Verpflichtung gegenüber dem Gemeinwohl und knüpft daran, dass der Besitz von Boden mit Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einhergeht.

Zürich, als Teil der Schweizer Eidgenossenschaft, ist der Bundesverfassung unterstellt. Diese schützt das Eigentum zusätzlich durch Artikel 26 der Bundesverfassung. Darin steht, dass Eigentum gewährleistet ist und Beschränkungen oder Enteignungen entschädigt werden.



Grundbesitzer:innen entscheiden über die Nutzung des Bodens

Die Konsequenzen unseres Umgangs mit der Ressource Boden bauen auf dem Gestern auf. Denn gestern wurde der Grundstein dafür gelegt, wie wir heute in unseren Städten leben. Heute legen wir den Grundstein für morgen. Durch den Verkauf von Land gewinnt der öffentliche Sektor zwar Geld, reduziert aber gleichzeitig seine Entscheidungsgewalt in der Zukunft. Es liegt in der Verantwortung der öffentlichen Hand weitsichtige Entscheidungen zu treffen, um Damit eine gute Grundlage für Morgen zu schaffen und zu bestimmen wie in Zukunft mit der Ressource Boden umgegangen wird.

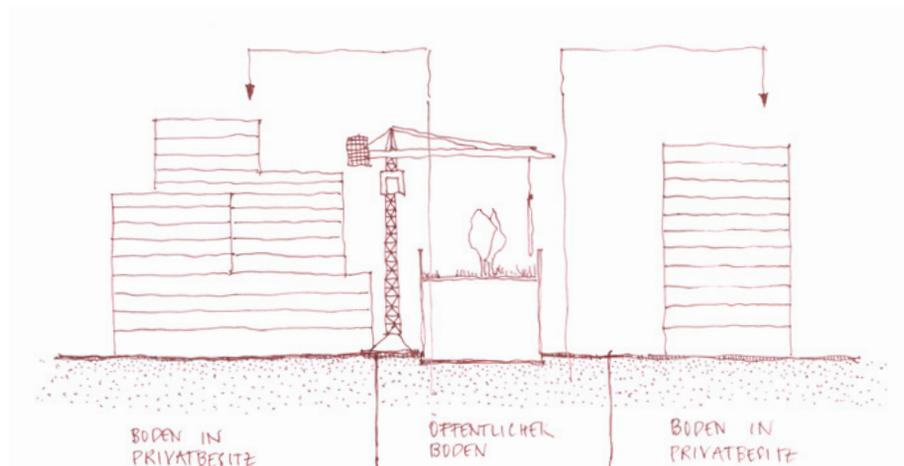
Zürich steht dank des Roten Zürichs im internationalen Vergleich gut da. Da im Roten Zürich in den 1930er- und 1940er-Jahren etwa 50% des Staatsbudgets für Landkäufe ausgegeben wurde, besitzt die Stadt Zürich einen so vergleichsweise hohen Anteil des Landes.^[16] Doch die Dokumente aus dieser Zeit belegen auch, dass diese Investitionen kritisch gesehen wurden und insbesondere der Kaufpreis von etwa 200 CHF/m² im Kreis 5 seinerzeit als zu hochpreisig eingeschätzt wurde; just in dem Kreis, wo heute die Quadratmeterpreise 30.000 CHF/m² überschreiten.^[16]

Aus der Zürcher Stadtplanungsgeschichte wird deutlich, dass verantwortungsvolle Bodenpolitik der öffentlichen Hand des weitsichtigen und vorausschauenden Bodenkaufs bedarf, da die stadtplanerische und stadtentwicklungsbezogene Handlungsfähigkeit der Stadt massgeblich durch deren Bodenbesitz determiniert ist.

Durch Investitionen der öffentlichen Hand steigt das Vermögen privater Grundbesitzer:innen

Die Konsequenzen im Umgang mit der Ressource Boden werden mit Blick auf die Vergangenheit deutlich: Unsere heutige Lebensrealität basiert auf den in der Vergangenheit gelegten Grundsteinen der Gesetzesgrundlagen, Wirtschaftsformen, Planungs- und Baupraktiken. Der öffentliche Sektor bestimmt über die Stadtplanung und investiert in die Bereitstellung der Infrastruktur. Dadurch steigt der Wert jener Flächen, welche an die neugebauten Infrastrukturen grenzen, sodass aufgrund der gegenwärtigen Besitzverhältnisse häufig nicht-öffentliche Investor:innen durch städtische Infrastrukturen profitieren.

Zurzeit wird in Schwammendingen die Autobahn über eine Länge von einem Kilometer durch einen Tunnel eingehaust. So entsteht ein Überlandpark, der sich in die bestehende Struktur der umliegenden Gartenstadt eingliedert. Durch die Realisierung des Projekts werden Lärm und Abgase eliminiert, was mit einer Aufwertung des angrenzenden Gebiets einhergeht.^[13] Die 445 Millionen Franken, welche der Kostenvoranschlag der Einhausung vorsieht, werden mit 56% vom ASTRA, mit 25% vom Kanton Zürich und mit 19% von der Stadt Zürich getragen.^[14] Private Akteur:innen sind nicht beteiligt. Die Aufwertung des Quartiers ist aber Teil des Konzepts, dadurch resultierende Bodenpreisgewinne landen jedoch direkt auf die Konten der privater Grundstücksbesitzer.



Quellen

- [1] Stadt Zürich (Hg.): Zürich 2040, Ein räumliches Konzept für die wachsende Stadt . Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, 13. Juli 2022.
- [2] studyflix: Angebot und Nachfrage. Aufgerufen am 07. Dezember 2022: <https://studyflix.de/wirtschaft/angebot-und-nachfrage-1796>.
- [3] Stadt Zürich (Hg.): Zürich wird zur Grossstadt, Die politische Struktur entsteht. Aufgerufen am 07. Dezember 2022: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet_der_stadt_zuerich/digitale-zeitreise/zuerich-wird-zur-grossstadt.html.
- [4] Stadt Zürich (Hg.): Entwicklung der Liegenschaftspreise in der Stadt Zürich. Aufgerufen am 07. Dezember 2022: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-07-14_Entwicklung-der-Liegenschaftspreise-in-der-Stadt-Zuerich.html.
- [5] Lenz, Christoph: Die Huttwilisierung der Schweiz. In. Tagesanzeiger Magazin. Zürich, 19. Februar 2022. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: <https://www.tagesanzeiger.ch/die-huttwilisierung-der-schweiz-744179475724>.
- [6] Vgl. Art. 1 RPG
- [7] SWI swissinfo.ch (Hg.): Wer von der Schweizer Raumplanung profitiert, und wer verliert. Aufgerufen am 07. Dezember 2022: <https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/die-schweizer-raumplanung-produziert-gewinner--und-verlierer/45871044>.
- [8] Kanton Zürich (Hg.): Merkblatt Pachtzinse für einzelne Grundstücke, Abteilung Landwirtschaft. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/umwelt-tiere/landwirtschaft/boden-pachtrecht/merkblatt_pachtzinse_einzelne_grundstuecke_2018.pdf.
- [9] Stadt Zürich (Hg.): Landwirtschaft in Zürich. Aufgerufen am 07. Dezember 2022: <https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/landwirtschaft-in-zuerich.html>.
- [10] Wuest Partner (Hg.): Immo-Monitoring 2023, Herbstausgabe. Zürich, Oktober 2022.
- [11] Donauer, Elio, Masullo, Emilio: Bodenbesitzer der Swiss Life: der Aufstieg des Zürcher Immo-Giganten. In: tsüri, Zürich, 10. September 2021. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: <https://tsri.ch/zh/swiss-life-immobilien-grundbuch-bundesgericht-zurich-gentrifizierung-mieterverband.hkvRdt7p75hngTiq>.
- [12] Menz, Sacha: Ökonomisches Modell. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: <https://map.arch.ethz.ch/artikel/45/okonomisches-modell?search=ökonomisches%20modell>.
- [13] Bundesamt für Strassen ASTRA: Einhausung Schwammendingen, Quartierentwicklung. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: <https://einhausung.ch/quartierentwicklung/>.
- [14] Bundesamt für Strassen ASTRA: Einhausung Schwammendingen, Quartierentwicklung. Aufgerufen am 08. Dezember 2022: <https://einhausung.ch/faq/>
- [15] Peter Mooser: Der Preis des Bodens, die Lage ist das Wichtigste. Abgerufen am 08. Dezember 2022: https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000286_00001324.pdf
- [16] Jaqueline Badran, Nationalrätin, SP: Redebeitrag in Kosmopolitics – Wem gehört die Stadt Zürich | Mi, 21. April 2021 | 20 Uhr. Abgerufen am 08. Dezember 2022: <https://www.youtube.com/watch?v=n9Op9VUo9Hg>
- [17] Kanton Zürich: Leitlinien zur Raumentwicklung im Kanton Zürich, in: Richtplantext. Abgerufen am 08. Dezember 2022: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplaene/kantonaler-richtplan.html>
- [18] Stadt Zürich: Zürich 2040 – der kommunale Richtplan, Abgerufen am 08. Dezember 2022: <https://www.youtube.com/watch?v=8rynv47pCYI>
- [19] Immomapper: Immobilienpreise und Mietspiegel Zürich, Stand Dezember 2022. Aufgerufen am 11. Dezember 2022: <https://www.immomapper.ch/de/immobilienpreise/mi/Zurich>.
- [20] Bundesamt für Statistik: Entwicklung der Nominallöhne und der Reallöhne. Aufgerufen am 11. Dezember 2022: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehne-erwerbseinkommen-arbeitskosten.assetdetail.22304324.html>.

Stadtentwicklung und Gemeinwohl

Die Stadt schafft gemeinwohlorientierte Infrastrukturen

Die Schaffung gemeinwohlorientierter Infrastruktur ist Aufgabe der Stadt und betrifft sowohl deren bauliche Errichtung als auch ihren Betrieb. Der Stadt kommt neben der Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau auch die Aufgabe zu, gemeinwohlorientierte Gebäude für das soziale und kulturelle Leben sowie deren Betrieb zu realisieren.

Neben gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau stellt die Stadt Zürich Bauten und Betreiber:innenschaften für Bildungs-, Fürsorge- und Kulturbauten sowie Sport- und Freizeitstätten.

Das sind im Einzelnen:

*Kindertagesstätten und Schulen,
Bibliotheken und Bildungszentren etc.*

*Ambulante und stationäre Pflege- und
Gesundheitseinrichtungen sowie Spitäler etc.*

*Ausstellungs- und Aufführungsstätten unterschiedlicher
Kunstformen, Kulturzentren, Archive etc.*

*Stadien, Sportanlagen, Schwimmbäder, Parks und
Freiflächen etc.*

Bevölkerungswachstum und gemeinnützige Wohnungsbau

Insgesamt sind Städte angehalten möglichst innerhalb ihrer bestehenden Stadtgrenzen zu verdichten und gemeinwohlorientierte Nutzungen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu befördern. Da die gemeinnützigen Wohnungen einen festgesetzten Anteil des gesamten Wohnungsbaus darstellen, befördert das Schaffen von nicht-gemeinnützigem Wohnraum den Druck auf die Stadt und auf Wohnbaugenossenschaften, um den entsprechenden Anteil herzustellen und damit auf die Bauaktivitäten privater Investor:innen zu reagieren.

Auch in den nächsten Jahrzehnten wird für die Stadt Zürich mit starkem Bevölkerungswachstum gerechnet, woraufhin die Drittelsinitiative die Stadt zur Herstellung von insgesamt etwa 40.000 neuen gemeinnützigen Wohnungen bis zum Jahr 2050 zu reagieren verpflichtet, um bei gleichbleibender Bautätigkeit privater Investor:innen den Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungsbauten, sprich im Mittel circa 1.400 Wohnungen pro Jahr herzustellen.

Mit dem zunehmenden Bevölkerungswachstum steigt nicht nur »die Nachfrage nach attraktivem Wohn- und Arbeitsraum«, sondern auch die »Flächenbeanspruchung pro Person«, sodass insgesamt ein verstärkter Geschossflächenbedarf entsteht; insgesamt ist mit einem mittleren »Zuwachs von mehr als 1 Million m²/Jahr zu rechnen«.^[17] Konkret wird dem Richtplan des Kanton Zürich zufolge bis 2040 »eine Zunahme der Wohnbevölkerung um über 280.000 Personen und eine entsprechende Zunahme der Beschäftigten um über 120.000 Personen erwartet«.^[17]

Die Bauaktivitäten zur Schaffung neuer gemeinnütziger Wohnungsbauten entspricht jährlich ca. der dreifachen flächenmäßigen Dimension des Locherguts.

Innenverdichtung und Schaffen gemeinnütziger Wohnungen

Insgesamt sind Städte laut Richtplan der Schweiz angehalten innerhalb ihrer Stadtgrenzen zu verdichten und insbesondere gemeinwohlorientierte Nutzungen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu befördern. Da die gemeinnützigen Wohnungen einen festgesetzten Anteil des gesamten Wohnungsbaus darstellen, befördert das Schaffen von nicht-gemeinnützigem Wohnraum den Druck auf die Stadt und auf Wohnbaugenossenschaften, um den entsprechenden Anteil herzustellen und damit auf die Bauaktivitäten privater Investor:innen zu reagieren.

Diese Stadtentwicklung gilt es als eine »Entwicklung nach innen« zu realisieren und »das Wachstum innerhalb der bestehenden Quartiere zu ermöglichen«.^[18] Bei der für das intensive Bevölkerungswachstum der nächsten Zeit ausgelegten Stadtentwicklungs- und Bauplanung gilt es zudem zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung »älter und internationaler« wird und dass »Komfortansprüche« und »Aspekte der Lebensqualität wie Ruhe« zunehmend an Bedeutung gewinnen.^[17]

Der Richtplan sieht vor den »bis 2030 absehbaren Bedarf an zusätzlichen Geschossflächen innerhalb des [...] Siedlungsgebiets«^[17] zu decken und die Stadt Zürich stellt in Aussicht, eine angemessene Entwicklung nach innen bis 2040 umzusetzen. Bevölkerungsseitig wird mit der Drittelsinitiative ein Entwicklungsplan entsprechend des ermittelten Wachstums bis 2050 gefordert. Insgesamt gilt es mancherorts mit einer »beträchtlichen Erhöhung der baulichen Dichte« darauf zu reagieren, wobei die »bestehende Siedlungsstruktur massgebend« bleiben sollen und den Erschliessungsqualitäten, der Reduktion von Luft- und Lärmbelastung und der damit verbundenen Ausweitung des Fuss- und Veloverkehrs besondere Bedeutung zukommt.

Zusammenwirken von Stadt und Baugenossenschaften

Neben der Stadt sind es Wohnbaugenossenschaften, die gemeinwohlorientierte Wohnungsbauten schaffen. Um eine optimale Verdichtung gemeinnütziger Wohnungsbauten zu schaffen, sind die öffentliche Hand und die Akteur:innen der Wohnungsbaugenossenschaften aufgefordert zusammenzuwirken.

Ein Großteil der genossenschaftlichen Bauten in Zürich steht auf städtischem Grund, einige der Parzellen auf denen Genossenschaften gebaut haben, sind in ihrem eigenen Besitz. Insgesamt gibt es in Zürich derzeit, Stand 2022, etwa 75% baugenossenschaftliche Wohnungen und 25% gemeinnützige städtische Wohnungen.

Qualitative Anforderungen der Stadtentwicklung

Neben der quantitativen Erweiterung der Städte durch bauliche Nachverdichtung, der Schaffung von mehr Wohnraum, mehr gemeinswohlorientierten Infrastrukturen und Institutionen, gilt es auch qualitative Kriterien für die Stadtentwicklung und Gestaltung der Zukunft der Stadt zu entwickeln.

Der Richtplan für den Kanton Zürich hat mit fünf Leitlinien die grundlegenden qualitativen Paradigmen für die künftige Stadtentwicklung festgesetzt. Viele der hierin beschriebenen Aspekte stehen unmittelbar oder indirekt mit Fragen der Bodenpolitik in Beziehung und verdeutlichen, dass die Zukunft von Stadt stark von dem Umgang mit den Boden abhängt.

Im Einzelnen sind es Aussagen, wie »sparsamer Umgang mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen, insbesondere dem Boden«, Ausrichtung der Siedlungsstruktur »auf den öffentlichen Verkehr auszurichten«, bestärken und fördern »zusammenhängender naturnaher Räume [und] Schutz der freien Landschaft und die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen« sowie das Erhalten von »ausreichend landwirtschaftlichen Nutzflächen« und damit einhergehend die Begrenzung der Stadt auf die Fläche ihrer heutigen Bezirksgrenze, die sich explizit auf die Ressource Boden beziehen. Weiter werden die »grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten auf allen Ebenen (Gemeinden, Regionen, benachbarte Kantone und Ausland)« gefordert, welche es ermöglichen Themen der Bodenpolitik auch über die Stadt hinaus und überregional zu verhandeln und so überdies ökologische und landwirtschaftliche Bodenfragen zu inkludieren, insbesondere da dies »vermehrt auch das Dimensionieren und Ausgestalten von Bau-, Freihalte- und Erholungszonen umfassen« soll. Insgesamt wird als Ziel formuliert, die Raumentwicklung »am Grundsatz der Nachhaltigkeit« zu orientieren und damit auf ein »auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits« hinzuwirken.