



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Allgemeine Bauverordnung (ABV), Revision Schattenwurfregelung – Vernehmlassungsergebnis

30. Oktober 2019



Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	3
1. Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens	4
2. Vernehmlassungsverfahren	5
2.1. Vernehmlassungs- und Mitwirkungsadressaten	5
2.2. Vernehmlassungsantworten	5
3. Grundsätzliche Haltung zur Vorlage	7
4. Stellungnahmen	8
4.1. Planungsregionen	8
4.2. Gemeinden und ihre Organisationen	9
4.3. Parteien	10
4.4. Verbände	11
4.5. Private	12

Abkürzungsverzeichnis

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
EVP	Evangelische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
FSU	Fachverband Schweizer Raumplaner und Raumplanerinnen
GLP	Grünliberale Partei
GPV	Gemeindepräsidentenverband des Kantons Zürich
HEV	Hauseigentümerverband Kanton Zürich
KZPV	Konferenz der Zürcher Planerverbände
PZU	Planungsgruppe Zürcher Unterland
RWU	Regionalplanung Winterthur und Umgebung
RZO	Region Zürcher Oberland
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SP	Sozialdemokratische Partei
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
VZGV	Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute
VZI	Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen
ZHK	Zürcher Handelskammer
ZPF	Zürcher Planungsgruppe Furttal
ZPG	Zürcher Planungsgruppe Glattal
ZPK	Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt
ZPL	Zürcher Planungsgruppe Limmattal
ZPP	Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

1. Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens

Der Regierungsrat hat im Zusammenhang mit der «Strategie innere Verdichtung» (Vorlage 5027/2013) die Planungs- und Baugesetzgebung einer Überprüfung unterzogen. Die Schattenwurfregelung für Hochhäuser wurde dabei als eines der Hemmnisse bei der Innenentwicklung ermittelt. Mit seinem Beschluss zur Vorlage 5027 unterstützte der Kantonsrat eine Flexibilisierung dieser Regelung. Der Regierungsrat hat eine Verordnungsänderung erarbeitet und diese in die Vernehmlassung gegeben.

Ein Gebäude gilt im Kanton Zürich gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) ab einer Fassadenhöhe von 25 Metern als Hochhaus. Hochhäuser dürfen ihre Nachbarschaft nicht übermässig mit Schatten beeinträchtigen. Die Allgemeine Bauverordnung (ABV) definiert, was als übermässige Beschattung gilt: Ein Hochhaus darf bewohnte Gebäude in seiner Nachbarschaft und benachbarte Grundstücke in Wohnzonen im Winter nicht länger als zwei Stunden beschatten. Diese im nationalen und internationalen Vergleich rigide Regelung hat in der Vergangenheit mehrfach Bauprojekte im Kanton verhindert. Eine sorgfältige Setzung von Hochhäusern oder die Gruppierung mehrerer Hochhäuser zu einem Ensemble wird dadurch stark erschwert.

Mit der geplanten Verordnungsänderung soll die bisherige Zweistunden- durch eine Dreistundenregelung ersetzt werden. Der Kanton Zürich gleicht sich diesbezüglich der Regelung des Kantons Zug an.

Durch die Verlängerung der zulässigen Schattenwurfdauer verringert sich der Abstand, den ein Hochhaus zu seiner Wohnumgebung einhalten muss. Dadurch werden nicht wesentlich mehr oder grössere Hochhäuser möglich, das Potenzial des Gebäudetyps Hochhaus kann jedoch besser ausgeschöpft werden. Alle übrigen Bestimmungen zu Hochhausbauten gelten weiterhin. Dazu gehört insbesondere jene zur Ausnützung. Die Lockerung der Regelung soll nicht zum Verlust attraktiver Freiräume in der Umgebung der Hochhäuser führen.

Den Gemeinden kommt bei der Steuerung weiterhin die Hauptrolle zu. Im Fokus stehen zentrale Standorte, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Die Gemeinden haben wie bislang die Möglichkeit, für Hochhäuser eine Gestaltungsplanung zu verlangen oder spezielle Hochhauszonen festzulegen. Dadurch bleibt sichergestellt, dass Hochhäuser und Hochhaus-Ensembles nur an dafür geeigneten Lagen entstehen. Weiterhin gilt für Hochhäuser auch, dass sie architektonisch besonders gut gestaltet sein müssen.

Die Revision der zulässigen Schattenwurfdauer soll dazu genutzt werden, auch die «Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufs von hohen Gebäuden» aus dem Jahr 1967 zu aktualisieren und zu vereinfachen.

2. Vernehmlassungsverfahren

2.1. Vernehmlassungs- und Mitwirkungsadressaten

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 1055 vom 7. November 2018 wurde die Baudirektion ermächtigt, das Vernehmlassungsverfahren zur Anpassung der ABV durchzuführen. Das Verfahren wurde am 30. November 2018 eröffnet und dauerte bis zum 22. März 2019.

Insgesamt wurden neben den 162 Zürcher Gemeinden rund 40 Organisationen zur Vernehmlassung eingeladen. Darüber hinaus wurde die Vernehmlassung auch im Amtsblatt bekannt- und über die Homepage des Kantons zugänglich gemacht.

2.2. Vernehmlassungsantworten

Aufgrund des engen thematischen Schwerpunktes der Vernehmlassung und der fehlenden Betroffenheit beim Thema «Hochhaus» verzichteten verschiedene Adressaten auf eine Stellungnahme. So meldeten etwa viele ländliche Gemeinden «Kenntnisnahme» zurück, enthielten sich jedoch einer Beurteilung.

Drei Gemeinden schlossen sich bei den Anträgen einer Gemeindeorganisation oder einem Verband an, deren Anträge wurden entsprechend doppelt gezählt.

Die nachfolgende Auswertung beruht auf 49 materiellen Stellungnahmen.

Tabelle 1: Anzahl eingegangener materieller Stellungnahmen nach Absender

Kantonale Stellen	1
Regionen	9
Gemeinden und ihre Organisationen	22
Parteien	5
Verbände	10
Private	2
Total	49

Die Vernehmlassung wurde strukturiert mit einem Formular durchgeführt, das aus vier Fragen bestand. In Frage 1 wurde die grundsätzliche Haltung zu einer Flexibilisierung der Schattenwurfregelung erfragt. Frage 2 klärte die Zustimmung zur konkreten Erhöhung der

zulässigen Schattenwurfdauer von 2 auf 3 Stunden ab. Frage 3 ermöglichte es weiter Anträge zu § 30 ABV zu stellen und Frage 4 bot schliesslich Raum für allgemeine Bemerkungen zum Thema Hochhaus. Die vorliegende Auswertung folgt im Wesentlichen dieser Struktur.

Es wurden insgesamt 30 Anträge gestellt.

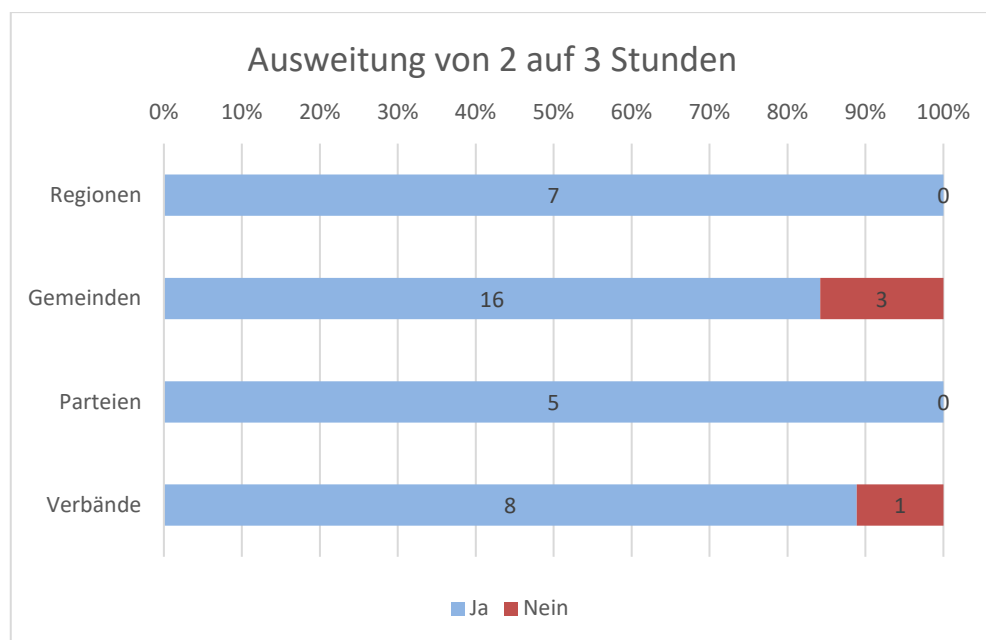
Tabelle 2: Anzahl eingegangener Anträge nach Absender

Kantonale Stellen	1
Regionen	7
Gemeinden und ihre Organisationen	12
Parteien	2
Verbände	6
Private	2
Total	30

3. Grundsätzliche Haltung zur Vorlage

Eine Flexibilisierung der Schattenwurfregelung wurde grossmehrheitlich begrüsst. Alle Planungsverbände und Parteien, sowie über 80% der teilnehmenden Gemeinden und Verbände begrüsst die Vorlage (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Allgemeine Beurteilung nach Absender



Hinweis: Die zugrundeliegenden Fallzahlen finden sich in Tabelle 1.
Kategorien unter 5 Nennungen werden nicht aufgeführt.

Teilnehmende, die sich für eine Flexibilisierung aussprachen, begrüsst in aller Regel auch die Ausweitung der zulässigen Schattenwurfdauer von zwei auf drei Stunden. Mehrere Teilnehmende begrüsst insbesondere, dass die Änderung weder für die Architekten und Planer noch für die Gemeinde zu einem Mehraufwand führe, da eine bekannte und bewährte Regelung im Grundsatz weitergeführt werde. Weitere Anpassungen, wie etwa den Wechsel des Referenztages oder die Anhebung der Hochhausgrenze, wurden zusätzlich und nicht als Alternative vorgeschlagen.

Die Änderung wird somit generell begrüsst, und dies insbesondere mit Blick auf die durch die Revision angestrebte Verdichtung gegen innen. Mehrere Teilnehmende wünschen sich zusätzliche Anpassungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) oder anderer nicht näher bestimmter Gesetze, um weitere Hemmnisse der Innenentwicklung zu beseitigen.

4. Stellungnahmen

4.1. Planungsregionen

Die Planungsregionen RWU, RZO, ZPF, ZPG; ZPK, ZPL und ZPZ begrüßen die vorgeschlagene Revision der Schattenwurfregelung. Die übrigen Regionen verzichten auf eine Stellungnahme.

Die ZPG begrüsst die Änderung der Regel namentlich, da dadurch das Potential von Hochhäusern für die Innenentwicklung besser genutzt werden könne.

Die RWU, ZPG und ZPZ sprechen sich zusätzlich für eine Änderung des Referenztages aus. Ihrer Meinung nach soll nicht der mittlere Wintertag (23. November und 8. Februar), sondern die Tagundnachtgleiche (23. September und 21. März) als Referenztag für die Bestimmung der Schattenwurfdauer herangezogen werden. Die RWU erklärt diesbezüglich, dass der Schatten am mittleren Wintertag stark nach Norden ausgreife, während jener zur Tagundnachtgleiche ein ausgewogeneres und für das Gesamtjahr repräsentativeres Bild gebe. Der ZPZ macht geltend, dass die Wahl der Tagundnachtgleiche als Referenztag das generelle Ziel der Flexibilisierung unterstütze.

Die Planungsregionen ZPG und RWU sprechen sich für eine Anhebung der Hochhausgrenze (§ 279 Abs. 1 PBG, § 282 Abs. 1 PBG) von 25m auf 30m aus, um sie der Hochhausgrenze der Brandschutznorm anzupassen (Art. 13 Abs. 3 lit. c Brandschutznorm).

Die ZPF weist darauf hin, dass die Bestimmungen zum Schattenwurf oftmals auch bei der Prüfung von Sondernutzungsplänen zur Anwendung komme und dass deshalb eine Änderung der Regelung sich auch bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen zugunsten der Verdichtung nach innen auswirken werde.

Die RWU regt weitergehende Revisionen von PBG und ABV an, um verdichtungshemmende Vorschriften zu beseitigen, insbesondere nennt sie folgende Themen: Abstände, Mehrhöhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag, geschlossene Bauweise und Verfahrensvereinfachungen.

Die geplante Überarbeitung der «Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden» wird von mehreren Planungsregionen begrüsst. ZPG und ZPZ wünschen, dass der Entwurf der Anleitung noch vor dem Entscheid des Kantonsrats vorgelegt wird, da sie massgeblich dem Verständnis der Materie diene.

ZPG und ZPZ würden es zudem begrüßen, wenn bei Projekten in Hanglage das Terrain nur zugunsten und auf Antrag des Gesuchstellers berücksichtigt würde. Sie wünschen sich zudem, dass die überarbeitete Anleitung Aussagen zu den Themen Schattenwurf auf Fassaden, Schattentransfer und Eigenverschattung machen würde. Die RWU sieht ungeklärte Punkte hinsichtlich der Berechnung des massgebenden Vergleichsschattens, der Eigenverschattung und der Schattenwurfberechnung nahe zusammenstehender Hochhäuser.

4.2. Gemeinden und ihre Organisationen

18 Gemeinden begrüßen die vorgeschlagene Änderung der Schattenwurfregel, 2 Gemeinden sind dagegen. 8 Gemeinden erklärten explizit den Verzicht auf eine Stellungnahme. Der GPV spricht sich für die Revision aus, der VZGV verzichtet auf eine Stellungnahme.

Die Stadt Schlieren begrüsst die Änderung insbesondere hinsichtlich der in ihrem Gemeindegebiet stattfindenden Bautätigkeit und weist darauf hin, dass die besonders gute architektonische Qualität, die bei Hochhäusern gefordert wird, auch weiterhin über begleitende Verfahren (wie Wettbewerbe und Gestaltungspläne) sichergestellt werden kann.

Die Gemeinde Wallisellen und die Stadt Uster weisen darauf hin, dass die vorgeschlagene Änderung keine administrative Mehrbelastung und keine Mehrkosten zur Folge habe, da ein bereits bekanntes Verfahren weiterhin angewendet würde.

Die Stadt Zürich und der GPV weisen darauf hin, dass die Schattenwurfregelung implizit auch Aussagen darüber treffe, wo Freiräume anzuordnen seien. In Bauprojekten der letzten Jahre habe man die Erfahrung gemacht, dass das Aneinanderrücken von Bauten mitunter schwierig war. Ferner erklären die Stadt Zürich und der GPV, dass es für sie unverständlich sei, weshalb der Schatten eines Hochhauses schädlicher sei – und deshalb berücksichtigt werden müsse – als derjenige der Regelbauweise.

Folgende Gemeinden und dazugehörige Organisationen sprechen sich zusätzlich für eine Festlegung der Tagundnachtgleiche als Referenztag aus: Adliswil, Fällanden, Illnau-Effretikon, Winterthur, Zürich und GPV. Die Stadt Zürich und der GPV erklären, dass sich zur Tagundnachtgleiche ein in Nord-Süd-Richtung reduzierterer, den Baukörper gleichmässig umlaufender Schatten ergebe als zum mittleren Wintertag, was eine noch bessere Positionierbarkeit von Hochhäusern ermöglichen würde. Die Wahl der Tagundnachtgleiche sei darüber hinaus repräsentativer für die ganzjährige Beeinträchtigung durch Schatten. Die Gemeinde Fällanden erklärt, dass die Wahl der Tagundnachtgleiche das übergeordnete Ziel einer Flexibilisierung unterstütze.

Für eine Anhebung der Hochhausgrenze von 25m auf 30m sprechen sich folgende Gemeinden und dazugehörige Organisationen aus: Fällanden, Illnau-Effretikon, Uster, Wallisellen, Winterthur, Zürich und GPV. Dies insbesondere, um eine Vereinheitlichung der Hochhausdefinition mit jener der Brandschutznorm zu erreichen (Art. 13 Abs. 3 lit. c Brandschutznorm). Vereinzelt geht dieser Wunsch mit einer Erhöhung der möglichen Geschosshöhe von 7 auf 8 Geschosse einher. Die Stadt Zürich und der GPV erklären, dass eine Angleichung der Hochhausgrenze eine Vereinfachung der Bewilligungsverfahren mit sich brächte und dass den Gemeinden die Chance geboten würde, ein achttes Vollgeschoss in den Bau- und Zonenordnungen zu erlassen. Im Falle der Stadt Zürich liesse sich so das sogenannte Zürcher Untergeschoss vollständig eliminieren. Zudem böte die Umsetzung von acht Vollgeschossen einen grösseren Spielraum in der Anordnung und Höhe der Geschosse und würde dadurch beispielsweise ein überhohes Erdgeschoss ermöglichen, was einen unmittelbaren Einfluss auf Ebene des Strassen- und Stadtraums mit sich brächte.

Die Stadt Winterthur war in der Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung des vorliegenden Änderungsvorschlags vertreten und bietet für allfällige weitere Arbeitsschritte erneut ihre Hilfe an.

Die Gemeinde Küsnacht möchte, dass die neue Regelung der 3 Stunden-Verschattungsdauer nur auf Hochhausgruppen, nicht aber auf einzelne Hochhäuser angewendet wird, um wohngyienische Aspekte nicht generell zu verschlechtern.

Die Gemeinde Dietikon wünscht sich eine Akzentverschiebung bei der Planung von Hochhäusern, weg von der vorherrschenden Negativplanung hin zu einer Positivplanung. Für Hochhäuser sollen geeignete Gebiete definiert werden. Sie weist zudem darauf hin, dass die neue Regelung zum Verlust von attraktiven Freiräumen führen könne und sieht das Potential von vermehrten Konflikten zwischen Eigentümern/Nutzenden von Hochhäusern und benachbarten Liegenschaften. Die Gemeinden würden eine Schlüsselrolle bei der Vermeidung solcher Verluste und der daraus entstehenden Konflikte wahrnehmen.

Die Gemeinde Dübendorf erklärt, dass sich die geltende Schattenwurfregel bewährt hat und spricht sich deshalb und aus wohngyienischen Überlegungen gegen eine Änderung dieser Regel aus.

Die Stadt Illnau-Effretikon unterstützt das Anliegen der RWU, dass verdichtungshemmende Vorschriften beseitigt werden, ohne jedoch erhaltenswerte Qualitäten zu zerstören.

Bezüglich der Überarbeitung der «Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden» sind folgende Anträge von Seiten der Gemeinden eingegangen: Die Gemeinde Volketswil plädiert dafür, dass der Entwurf der Anleitung noch vor dem Entscheid des Kantonsrats vorgelegt wird. Der Stadtrat von Zürich möchte bei der Ausarbeitung der Anleitung beteiligt sein, um seinen internen Leitfaden mit der Handhabung des Kantons in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Dübendorf begrüsst die Überarbeitung der Anleitung. So auch Gemeinde Adliswil, die zudem beantragt, dass das Terrain nur auf Wunsch und zugunsten des Gesuchstellers berücksichtigt werde. Die Gemeinde Adliswil wünscht sich zudem klärende Aussagen zur Praxis in der Vollzugshilfe, so zu Schatten auf Fassaden oder Schattentransfers.

4.3. Parteien

Zur Revision der Schattenwurfregelung sind Stellungnahmen der CVP, EVP, GLP, FDP und SP eingegangen. Alle teilnehmenden Parteien äussern sich zustimmend zur Revision. EVP und GLP plädieren dafür, dass weitere verdichtungshemmende Vorschriften des PBG abgeschafft werden. Die FDP möchte, dass die Vorgaben zur Maximalhöhe von Hochhäusern überprüft werden.

Die SP möchte, dass über die Revision hinausgehend, die Fassaden und Dächer von Hochhäusern vermehrt begrünt oder mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden. Ferner legt sie Wert darauf, dass auf den Freiflächen rund um die Hochhäuser gute öffentliche Nutzungen eingerichtet werden.

4.4. Verbände

Von den 9 teilnehmenden Verbänden sprachen sich 8 für die Flexibilisierung aus. Im Detail sind dies Entwicklung Schweiz, FSU, HEV, Hausverein Zürich, KZPV, SIA, VZI und ZHK. Lediglich die Wohnbaugenossenschaften Schweiz sprechen sich gegen die Revision aus. Sie begründen dies vorab mit wohnhygienischen Gründen. Zudem sehen sie die Gefahr, dass die Lockerung, die ablehnenden Haltung gegenüber Hochhäusern verstärken könnte.

Der FSU weist darauf hin, dass ab einer gewissen Gebäudehöhe die massgebende Verschattung nicht durch die Höhe des Hochhauses bestimmt werde, sondern durch die Gebäudeform und Gebäudestellung. Dies sei der Grund, weshalb die geltende Schattenwurfregel in der Praxis dermassen einschränkend wirke.

Der FSU stellt den Antrag, als Referenztag zur Bestimmung des Schattenwurfs neu die Tagundnachtgleiche festzulegen, da sie zu einem ausgewogeneren Schattenwurf führe als der mittlere Wintertag. Dieser ergebe einen zu einseitig nach Norden ragenden Schattenwurf.

Für eine Anhebung der Hochhausgrenze von 25m auf 30m sprachen sich der FSU und die KZPV aus. Der FSU plädiert zudem dafür, die Regelung zu den Geschosszahlen (§ 49a Abs. 2 PBG) entsprechend anzupassen oder ganz zu streichen. Diesbezüglich erklärt die KZPV, dass eine solche Änderung zwar Änderungen von Bau- und Zonenordnungen mit sich bringen würde, dass diese aber mancherorts sowieso angepasst werden müssten.

Ferner stellt die KZPV den Antrag, dass die Ausnützung von Hochhäusern gegenüber der Regelbauweise erhöht werde (PBG § 284 Abs. 3). Sie wünscht zudem, dass Instrumentarien entwickelt werden, die eine qualitätsvolle Setzung von Hochhäusern an den richtigen Orten fördern.

Der FSU stellt den Antrag, dass der Umgang mit der Eigenbeschattung und der nachbarschaftlichen Beschattung flexibilisiert wird. Nachbarschaftliche Vereinbarungen sollten erlaubt werden.

Der Hausverein Zürich sieht in der Revision, welche er unter Vorbehalt einiger Ergänzungen begrüsst, eine Bevorzugung von grösseren Bauträgern und Investoren, während private Grundeigentümer kaum von der neuen Regel profitieren könnten, sondern vielmehr durch vermehrten Schattenwurf betroffen sein könnten. Er stellt deshalb den Antrag, dass der durch die neue Regelung generierte Mehrwert auszugleichen sei. Ferner seien die Ansprüche an die Umgebungsgestaltung hoch anzusetzen. Zudem sei die Pflicht zur Solarnutzung am Hochhaus an die neue Regel zu knüpfen, da sich das Potential der Nutzung der Sonnenenergie in der Umgebung reduziere. Eine öffentliche Nutzung der Dachfläche sowie anderweitige Verbesserungen, wie die Begrünung von Fassaden sollen ebenfalls mit der neuen Regel verbunden werden.

Entwicklung Schweiz begrüsst die Revision und erklärt, dass die alte Regelung aus einer Zeit der Stadtflucht stamme, heute hingegen das Gegenteil der Fall sei. Eine Lockerung der Schattenwurfregelung würde dem gegenwärtigen Ziel einer Entwicklung nach innen dienen. Zudem stehe insbesondere der Kanton Zürich unter hohem Wachstumsdruck, besässe aber im Vergleich zu anderen Kantonen ein sehr strenges Hochhausreglement.

Die Zürcher Handelskammer befürwortet die Revision insbesondere, weil mit ihr eine grössere Ausnützung von Bauflächen in urbanen Zentren ermöglicht werde, was eine nachfragegerechtere Entwicklung auf dem Immobilienmarkt mit sich bringen würde. Sie plädiert zudem für eine weitergehende Verschlankung des Baurechts.

Der FSU beantragt, dass die Revision der ABV unverzüglich durchgeführt wird und dass als Folgeprojekt das PBG zwecks zusätzlicher Flexibilisierung revidiert werden soll.

Die KZPV begrüsst die Vereinfachung der Anleitung zur Berechnung des Schattenwurfs nicht nur hinsichtlich der täglichen Praxis, sondern auch für die Vermittlung des Themas gegenüber Bauherren und einer breiteren Öffentlichkeit.

4.5. Private

Mehrere Privatpersonen reichten Anträge ein. So wird gewünscht, dass die maximale Schattenwurfdauer von 2 Stunden aus wohnhygienischen Gründen für alle Wohnhäuser gelte. Eine Person stellt den Antrag, die erlaubte Schattenwurfdauer auf 1 Stunde zu reduzieren, im Gegenzug jedoch die Mehrlängenzuschläge abzuschaffen. Eine Person wünscht eine generelle Verschärfung der Regelung für Hochhäuser. Die Überarbeitung der Anleitung wird begrüsst.

Die an der Vernehmlassung teilnehmenden Privatpersonen äussern sich generell sehr kritisch gegenüber Hochhäusern. So seien Hochhäuser für die Verdichtung gegen innen ungeeignet, da sie nur unerheblich grössere Freiräume als die Regelbauweise schaffen würden. Zudem würden Hochhäuser die Gentrifizierung fördern, seien für die Bewohner psychisch belastend und hätten einen schlechten Einfluss auf das Aussenraumklima. Generell gelte, dass Hochhäuser nur von Investoren zwecks Verbesserung der Rendite gewünscht würden. Zudem wird geltend gemacht, dass Hochhäuser grosse Eingriffe in die persönlichen Rechte der Nachbarn darstellen würden, und zwar in ästhetischer, psychologischer und energetischer Hinsicht (Stichwort Energieklau durch Beschattung). Die Verdichtung nach innen könne gestalterisch besser durch weniger hohe Bauten und insbesondere durch die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags erreicht werden. Die resultierenden grösseren Grundflächen der Bauten seien durch eine intensive Begrünung der Dachflächen – die teilweise der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden könnten – zu kompensieren. Hochhäuser seien in architektonischer Hinsicht langweilig, trügen nichts zu lebendigen Orts- und Stadtbildern bei, da die Parterrenutzung von Hochhäusern sich auf wenige Quadratmeter beschränke.