



# Teilrevision Nutzungsplanung Giessen-Nord

## Änderung Bauordnung (Synopsis)

29. Mai 2020

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Dübendorf, den .....

Der Präsident

Die Ratssekretärin

.....  
Reto Heeb

.....  
Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

BDV-Nr. ....

## Lesehilfe zur Synopse

Standardtext: Rechtskräftige Bauordnung  
Gelb hervorgehoben: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

---

**Planwerkstadt AG**  
**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
www.planwerkstadt.ch  
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10240\_08\_200529\_Teilrevision\_BO.docx

Bauordnung vom 05.10.2018	Geänderte Bauordnung
<p><b>1. Zonenordnung</b></p> <p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kernzone Bahnhofstrasse K1</li> <li>– Kernzone Wallisellenstrasse K2</li> <li>– Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3</li> </ul> <p>b) Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1</li> <li>– Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2</li> <li>– Zentrumszone 3a Überlandstrasse-Süd Z3a</li> <li>– Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse Z3b</li> <li>– Zentrumszone 4 Hochbord Z4</li> </ul> <p>c) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2a</li> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2b</li> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2c</li> <li>– Wohnzone dreigeschossig W3</li> <li>– Wohnzone viergeschossig W4</li> </ul> <p>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p>	<p><b>1. Zonenordnung</b></p> <p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kernzone Bahnhofstrasse K1</li> <li>– Kernzone Wallisellenstrasse K2</li> <li>– Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3</li> </ul> <p>b) Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1</li> <li>– Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2</li> <li>– Zentrumszone 3a Überlandstrasse-Süd <b>und Giessen-Nord</b> Z3a</li> <li>– Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse Z3b</li> <li>– Zentrumszone 4 Hochbord Z4</li> </ul> <p>c) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2a</li> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2b</li> <li>– Wohnzone zweigeschossig W2c</li> <li>– Wohnzone dreigeschossig W3</li> <li>– Wohnzone viergeschossig W4</li> </ul> <p>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p>

Bauordnung vom 05.10.2018	Geänderte Bauordnung																																																																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Industrie- und Gewerbezone 1 IG1</li> <li>– Industrie- und Gewerbezone 2 IG2</li> <li>– Industrie- und Gewerbezone 3 IG3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Industrie- und Gewerbezone 1 IG1</li> <li>– Industrie- und Gewerbezone 2 IG2</li> <li>– Industrie- und Gewerbezone 3 IG3</li> </ul>																																																																								
e) Zone für öffentliche Bauten Oe	e) Zone für öffentliche Bauten Oe																																																																								
f) Erholungszonen	f) Erholungszonen																																																																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungszone Schwimmbad EA</li> <li>– Erholungszone Sportplätze EB</li> <li>– Erholungszone Familiengärten EC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erholungszone Schwimmbad EA</li> <li>– Erholungszone Sportplätze EB</li> <li>– Erholungszone Familiengärten EC</li> </ul>																																																																								
<b>Freihaltezone F</b>	<b>Freihaltezone F</b>																																																																								
<b>Reservezone R</b>	<b>Reservezone R</b>																																																																								
<b>Landwirtschaftszone Lw</b>	<b>Landwirtschaftszone Lw</b>																																																																								
<h2>2.2 Zentrumszonen</h2> <p>Art. 16 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60%</td> <td>110%</td> <td>140%</td> <td>140%</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>20%</td> <td>20%</td> <td>20%/40%<sup>3/</sup></td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60%<sup>1/</sup> 30%<sup>2/</sup></td> <td>30%</td> <td>0%</td> <td>30%<sup>5/</sup></td> <td>gemäss EP<sup>4/</sup></td> </tr> <tr> <td>max. Wohnanteil</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>70%</td> <td>gemäss EP<sup>4/</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4	Ausnutzungsziffer, max.	60%	110%	140%	140%	–	Baumassenziffer	–	–	–	–	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Freiflächenziffer	–	–	20%	20%	20%/40% <sup>3/</sup>	min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	30% <sup>5/</sup>	gemäss EP <sup>4/</sup>	max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP <sup>4/</sup>	<h2>2.2 Zentrumszonen</h2> <p>Art. 16 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60%</td> <td>110%</td> <td>140%</td> <td>140%</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>20%</td> <td>20%</td> <td>20%/40%<sup>3/</sup></td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60%<sup>1/</sup> 30%<sup>2/</sup></td> <td>30%</td> <td>0%</td> <td>30%<sup>5/</sup></td> <td>gemäss EP<sup>4/</sup></td> </tr> <tr> <td>max. Wohnanteil</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>70%</td> <td>gemäss EP<sup>4/</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4	Ausnutzungsziffer, max.	60%	110%	140%	140%	–	Baumassenziffer	–	–	–	–	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Freiflächenziffer	–	–	20%	20%	20%/40% <sup>3/</sup>	min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	30% <sup>5/</sup>	gemäss EP <sup>4/</sup>	max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP <sup>4/</sup>
	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4																																																																				
Ausnutzungsziffer, max.	60%	110%	140%	140%	–																																																																				
Baumassenziffer	–	–	–	–	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																																																																				
Freiflächenziffer	–	–	20%	20%	20%/40% <sup>3/</sup>																																																																				
min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	30% <sup>5/</sup>	gemäss EP <sup>4/</sup>																																																																				
max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP <sup>4/</sup>																																																																				
	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4																																																																				
Ausnutzungsziffer, max.	60%	110%	140%	140%	–																																																																				
Baumassenziffer	–	–	–	–	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																																																																				
Freiflächenziffer	–	–	20%	20%	20%/40% <sup>3/</sup>																																																																				
min. Wohnanteil	60% <sup>1/</sup> 30% <sup>2/</sup>	30%	0%	30% <sup>5/</sup>	gemäss EP <sup>4/</sup>																																																																				
max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP <sup>4/</sup>																																																																				

Bauordnung vom 05.10.2018						Geänderte Bauordnung					
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei	Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	–	–	17m	17m	–	Gebäudehöhe max.	–	–	17m	17m	–
Gesamthöhe max.	–	–	–	–	25m	Gesamthöhe max.	–	–	–	–	25m
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbes.	80m <sup>6/</sup>	unbes.	Gebäuelänge max.	45m	80m	unbes.	80m <sup>6/</sup>	unbes.
Grenzabstand:						Grenzabstand:					
– kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m	– kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m
– grosser min.	12.0m	6.0m	–	–	–	– grosser min.	12.0m	6.0m	–	–	–
– kleiner max.	10.0m	3.5m	–	–	–	– kleiner max.	10.0m	3.5m	–	–	–
– grosser max.	18.0m	13.0m	–	–	–	– grosser max.	18.0m	13.0m	–	–	–
<p><sup>1/</sup> südlich der Bahnlinie  <sup>2/</sup> nördlich der Bahnlinie  <sup>3/</sup> bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)  <sup>4/</sup> Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» (vgl. Art. 16b)  <sup>5/</sup> Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil.  <sup>6/</sup> Bei der Berechnung der maximalen Gebäuelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet  Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse  Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd  Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse  Z4 Zentrumszone Hochbord</p>						<p><sup>1/</sup> südlich der Bahnlinie  <sup>2/</sup> nördlich der Bahnlinie  <sup>3/</sup> bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)  <sup>4/</sup> Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» (vgl. Art. 16b)  <sup>5/</sup> Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil.  <sup>6/</sup> Bei der Berechnung der maximalen Gebäuelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet  Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse  Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd <b>und Giessen-Nord</b>  Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse  Z4 Zentrumszone Hochbord</p>					