



Bettli-Park, Dübendorf

Schlussbericht 26.03.2020

*«Wie ein Garten ist das Land zu schauen»
Friedrich Schiller, «Wilhelm Tell», 1804*

STEFAN ROTZLER

Landschaftsarchitekt BSLA

Meisenrain 75
CH 8044 Gockhausen

+41 44 821 77 68
+41 79 779 92 12

mail@rotzler.land
www.rotzler.land



HEIMSTRASSE 1 2

8953 DIETIKON

MAIL@CAROLINRIEDE.CH

WWW.CAROLINRIEDE.CH

**Jacques
Mennel**
Landschaftsarchitekt
BSLA

Badenerstrasse 415, 8003 Zürich

Beratung Revitalisierung Glattlauf:

Flussbau AG, Zürich

Ueli Schälchli



Das Bettli ist ein fast unberührter, aus der Zeit entrückter Ort mitten in Dübendorf. Der sanfte Südhang zur Glatt hin ist eine ruhige, grüne Lunge im lebendigen Bahnhofquartier. Er hat seinen dörflichen, vertrauten Charakter behalten. Dem Flurnamen eingeschrieben ist sein gärtnerischer Ursprung: Beet, Beetli, Bettli deutet auf eine traditionelle Gartennutzung hin. Sie prägte über Jahrhunderte das Bild des sanften Abhanges zur Glatt hin.

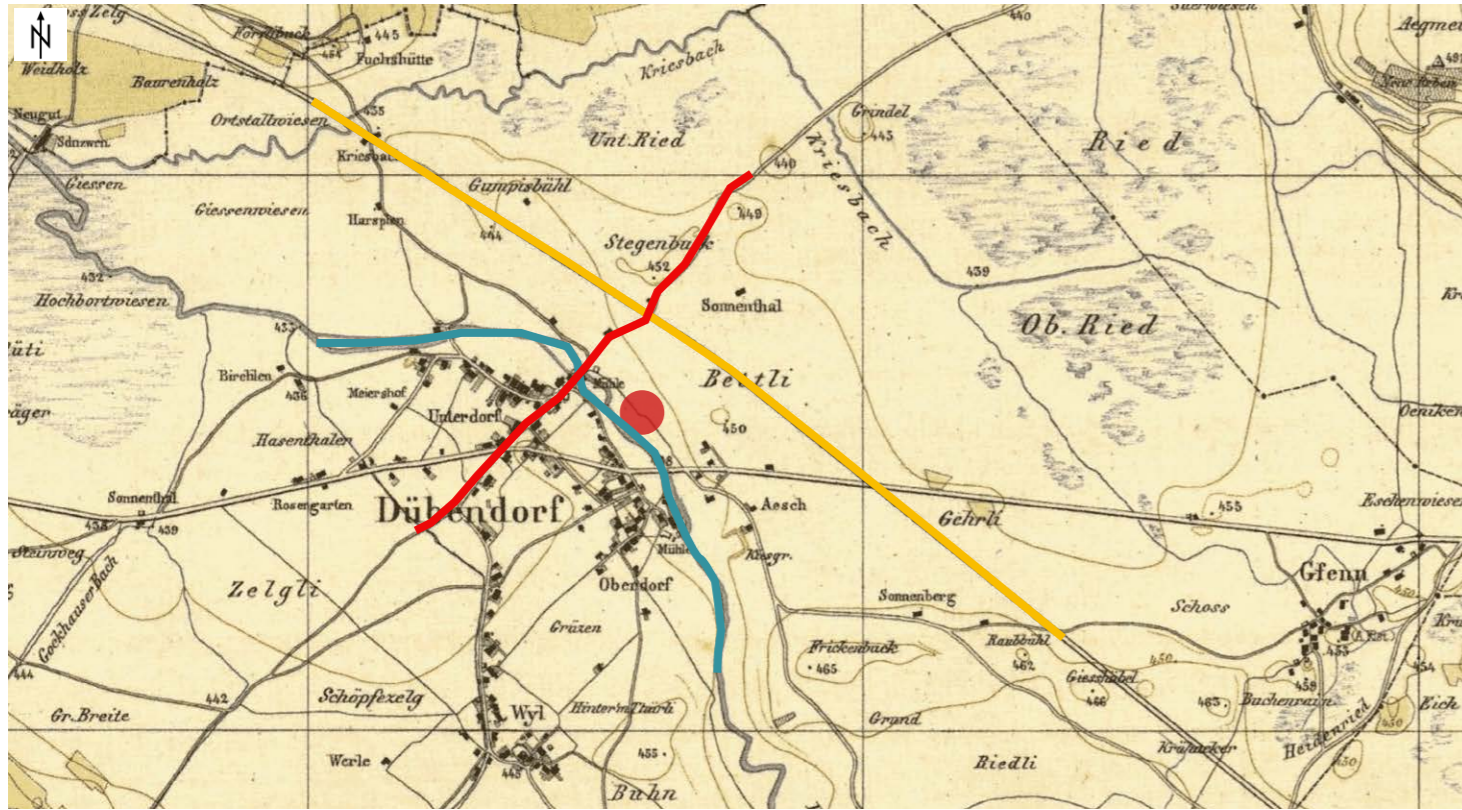
Aufgabenstellung und Weg zur Lösung


Für den heute nicht öffentlich zugänglichen, glattseitigen Arealteil des Bettli galt es, im Rahmen eines partizipativen Prozesses eine Projektskizze zu entwickeln. Diese sollte massvoll und zurückhaltend sein, einen attraktiven Erholungsraum für alle Generationen schaffen und die Glatt auf einem weiteren Teilabschnitt revitalisieren. Im Rahmen der Beauftragung sollte geprüft werden, ob das plastische Werke «Stromer» und evtl. weitere Arbeiten des Künstler Yvan Pestalozzi zur Identitätsstiftung und atmosphärischen Aufladung in den «kleinen Stadtpark» integriert werden könnten.

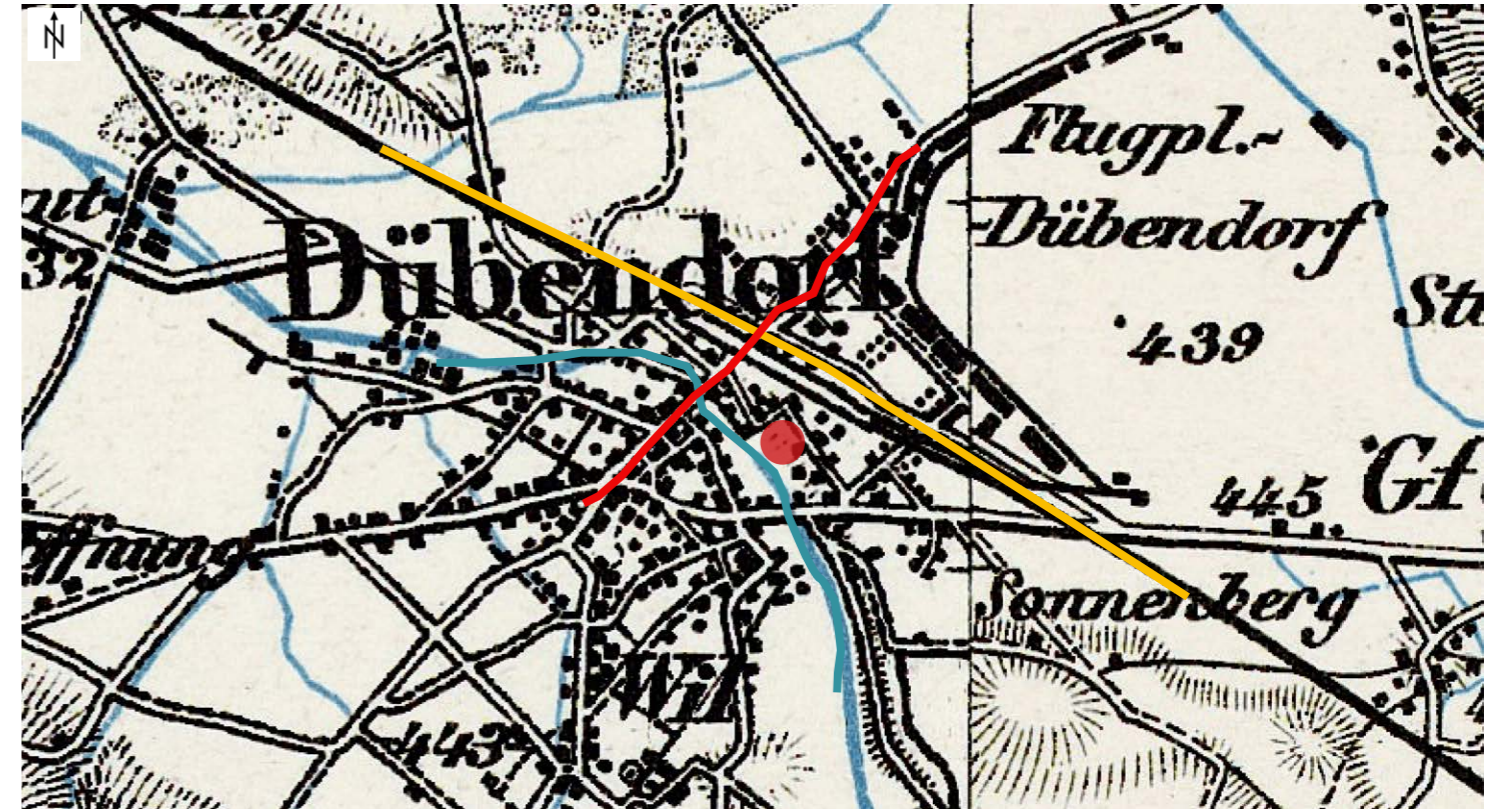
Im Rahmen von 3 Workshops erfolgte eine schrittweise Annäherung an die Bestlösung. Diese soll als Basis für weitere Planungsschritte dienen.



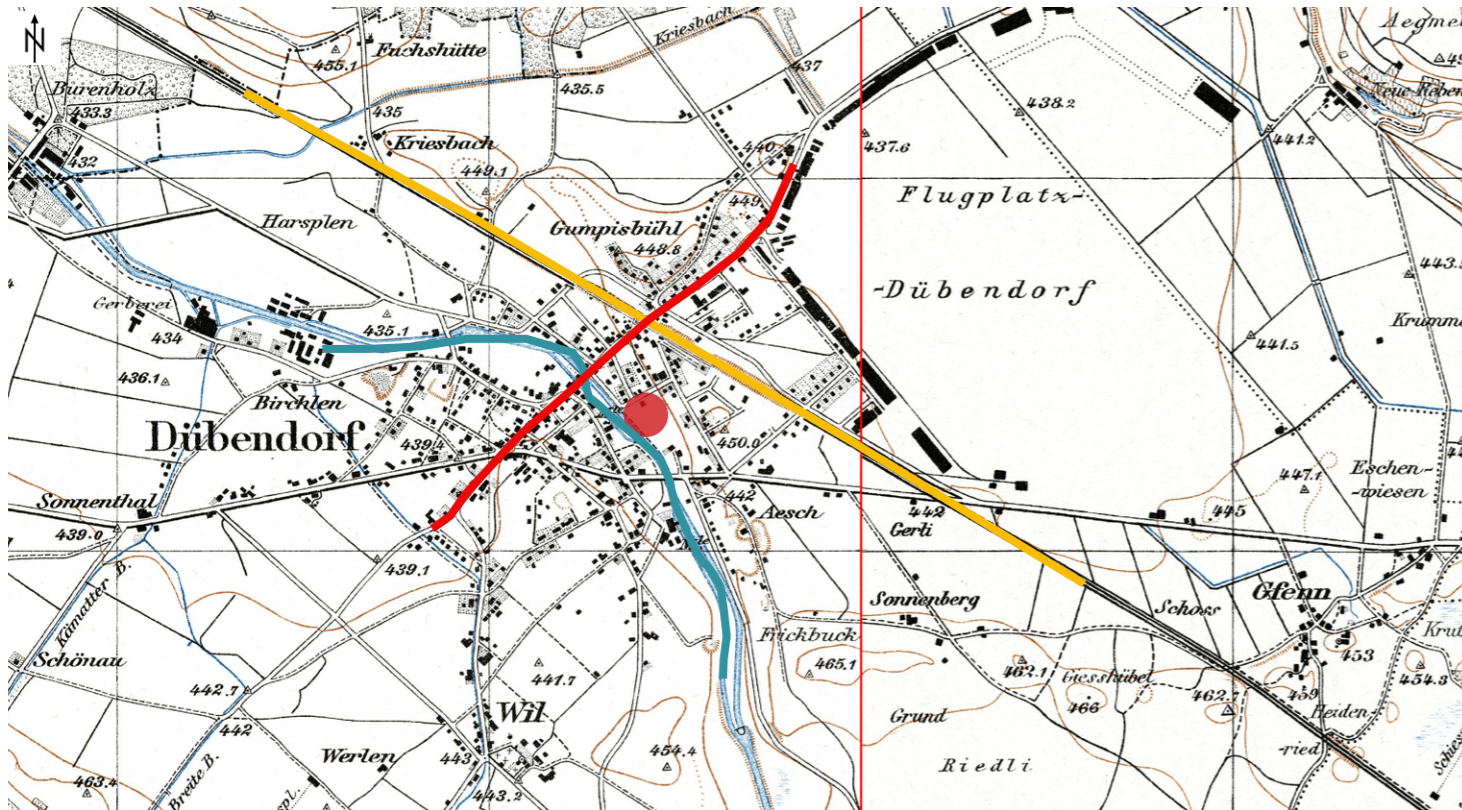
 Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
Historische Karte J. Wild (~1850)



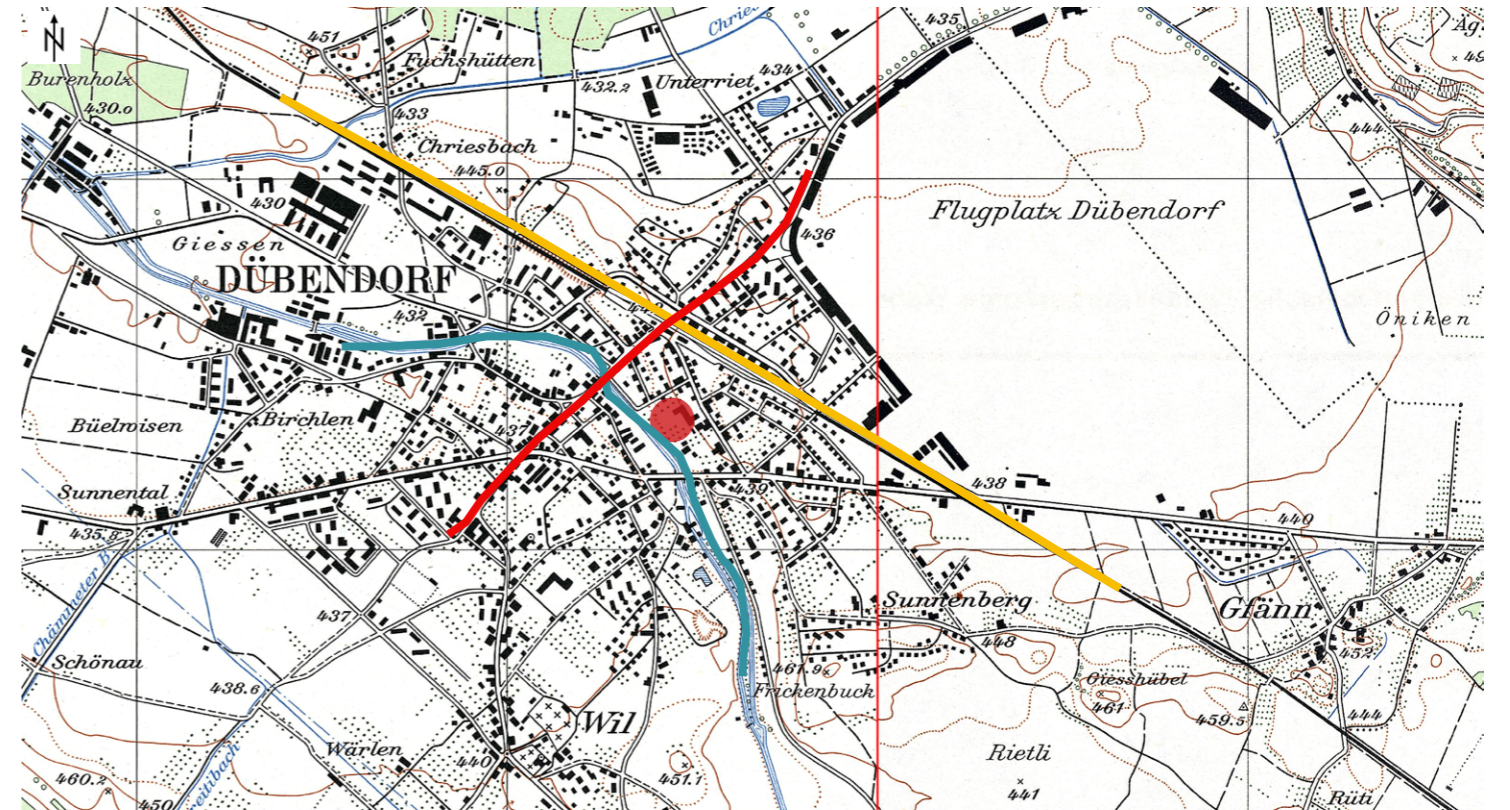
 Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
Dufourkarte Letztausgabe 1939



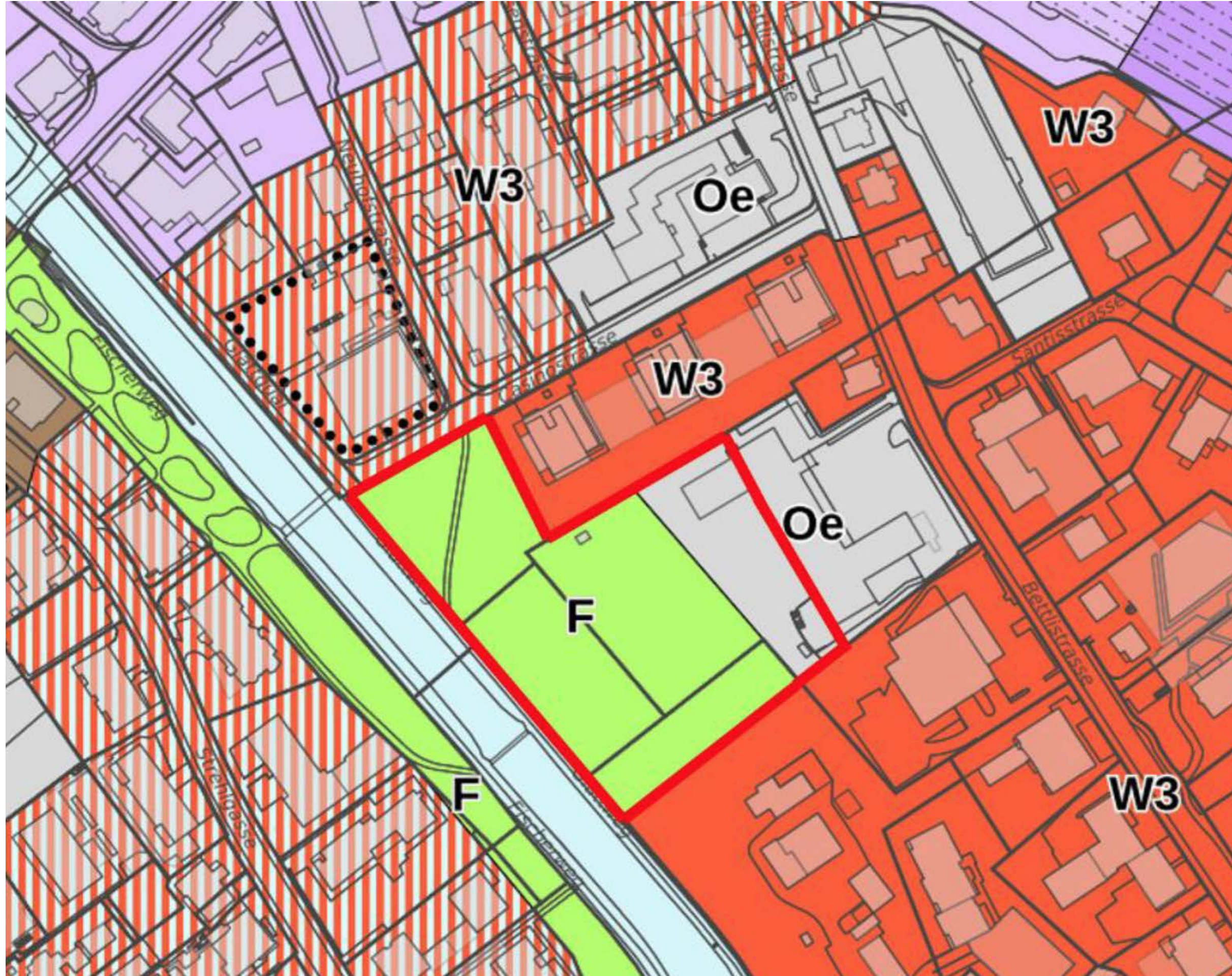
 Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
Siegfriedkarte 1930, 1:25'000



 Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
Alte Landeskarte 1956-65, 1:25'000







Planungsperimeter

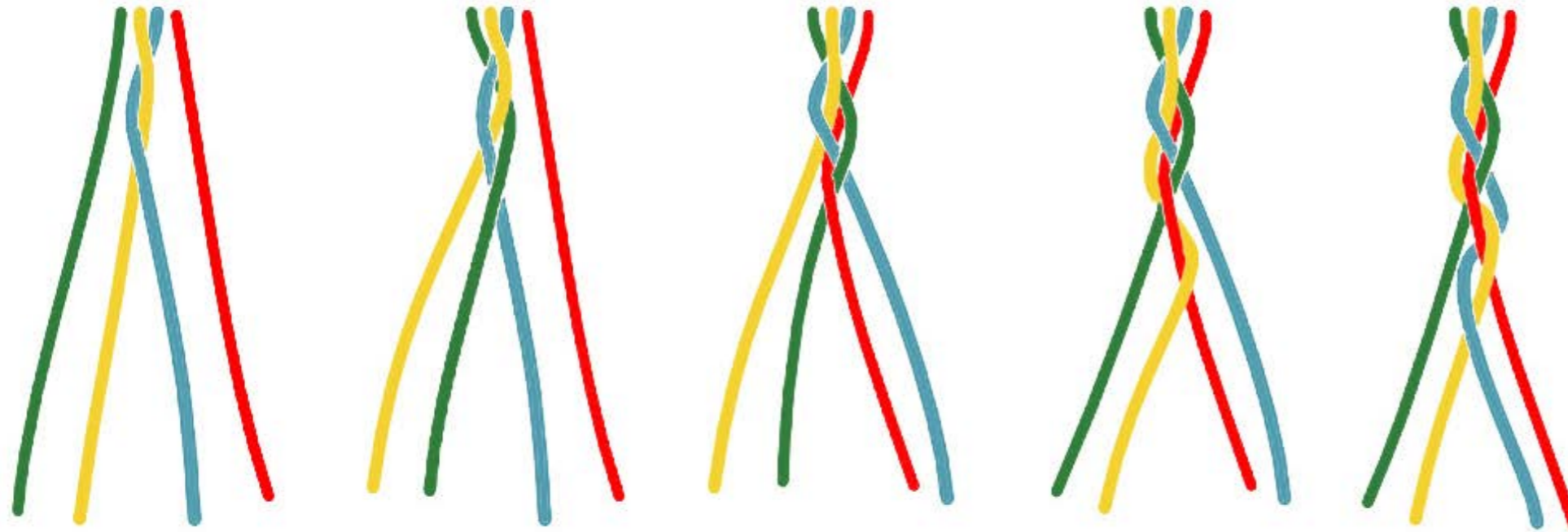
Folgende Grundstücke sind Teil der Freiraumgestaltung Bettli

- Kat.-Nr. 15949 (Bärenwald)
- Kat.-Nr. 17774 (Freihaltezone und südwestliche Freifläche des Gebäudes)
- Kat.-Nr. 17775
- Kat.-Nr. 17776 (Grundeigentümer: Grossweiler/ Rufer)
- Glattweg
- Verbindung zur Bettlistrasse schaffen

Betrachtungssperimeter

In der Freiraumgestaltung Bettli müssen auch die umliegenden Planungen und Gegebenheiten miteinbezogen werden:

- Umsetzung Fil Bleu zwischen Casinostrasse und Usterstrasse
- Liegenschaft Bettlistrasse



Es sind verschiedene Fäden vorhanden, die ineinander verflochten eine stimmige Geschichte ergeben und dem Bettli Park eine neue Identität verleihen.

NATUR:
unbelassene,
ungedüngte
Wiese

WASSER:
Glatt

GEBÄUDE:
Cafeteria, Öffnung

CARE:
Mehrgenerationen,
sozialer Aspekt,
Bildung

ÖKONOMIE:
Finanzen, Legat
VVD

KUNST:
Lozzistiftung

NAMEN:
Bettli

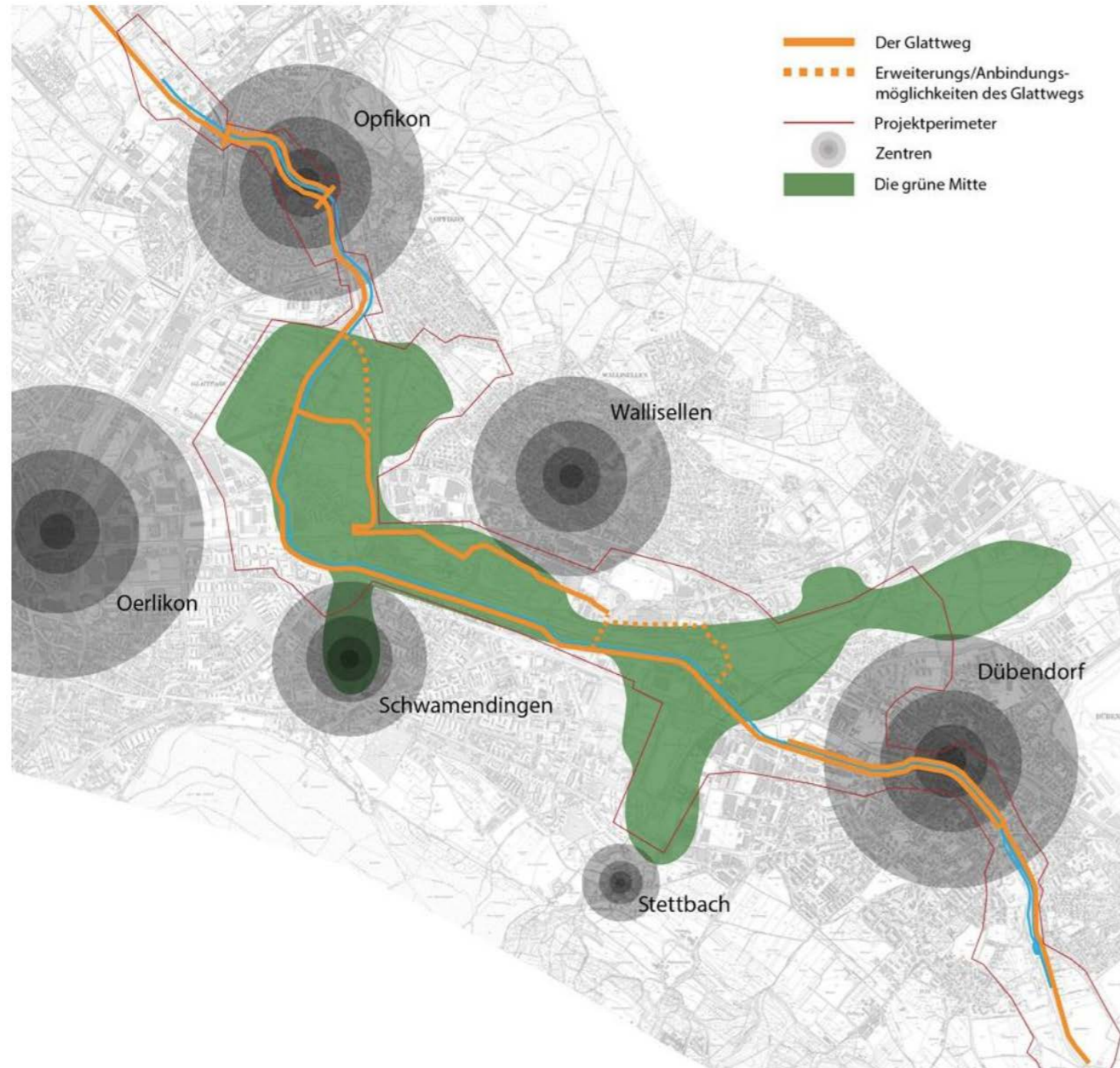
Die Vertiefung in den speziellen Ort und die besondere Aufgabenstellung führte zur Erkenntnis, dass verschiedene Themenstränge zu einer tragfähigen Konzeption verwoben werden sollten. Diese Verknüpfung macht die Besonderheit, die Identität, die Atmosphäre des künftigen Stadtgartens aus.

- Der ruhige Ort am sanften Südhang zur Glatt soll seinen besonderen Charakter behalten
- Die Glatt soll in diesem Abschnitt revitalisiert werden
- Das stete Fließen der Glatt soll besser erlebbar und das Ufer begehbar sein
- Der Glattuferweg («Fil bleu») soll rechtsufrig geführt werden
- Der Flurname soll seine gärtnerischen Wurzeln wieder entdecken
- Es soll ein Angebot für generationenübergreifendes Gärtnern geschaffen werden (Bildung, Care, Behutsamkeit)
- Die Wunschlinien der Fussgänger sollen richtig verknüpft werden
- Die Erstellungs- und Unterhaltskosten sollen massvoll sein
- Das Gebäude (insbesondere sein Gartengeschoss) soll in einem separaten Planungsschritt aktiviert und aufgewertet werden. Z.B. Einbau Cafeteria, vertikale Verbindungen verbessern, dezenter Umbau
- Die Plastik Stromer von Yvan Pestalozzi soll reaktiviert und im Nahbereich des Glattufers aufgestellt werden (allenfalls ergänzt durch 3-4 Windspiele des Künstlers)

Der «Fil Bleu Glatt» ist ein Gesamtkonzept zur nachhaltigen Aufwertung der Stadt-landschaft und der Freiräume entlang der Glatt zwischen Dübendorf und Opfikon. Ein zentraler Bestandteil ist die Verbreiterung des Glattuferweges für den Fuss- und Veloverkehr.

Der Glattuferweg soll bis 2024 zu einer regionalen Verbindungsachse für Fussgänger und Velofahrer ausgebaut werden. Der durchgehend chaussierte Glattuferweg soll zur attraktiven Route für den Fuss- und Veloverkehr werden und Berufspendlern eine Alternative zum bestehenden Wegnetz bieten. Die Velo- und Fusswege werden mit den angrenzenden Freiräumen und Erholungs-gebieten vernetzt.

Zitat Machbarkeitsstudie Fil Bleu 2018

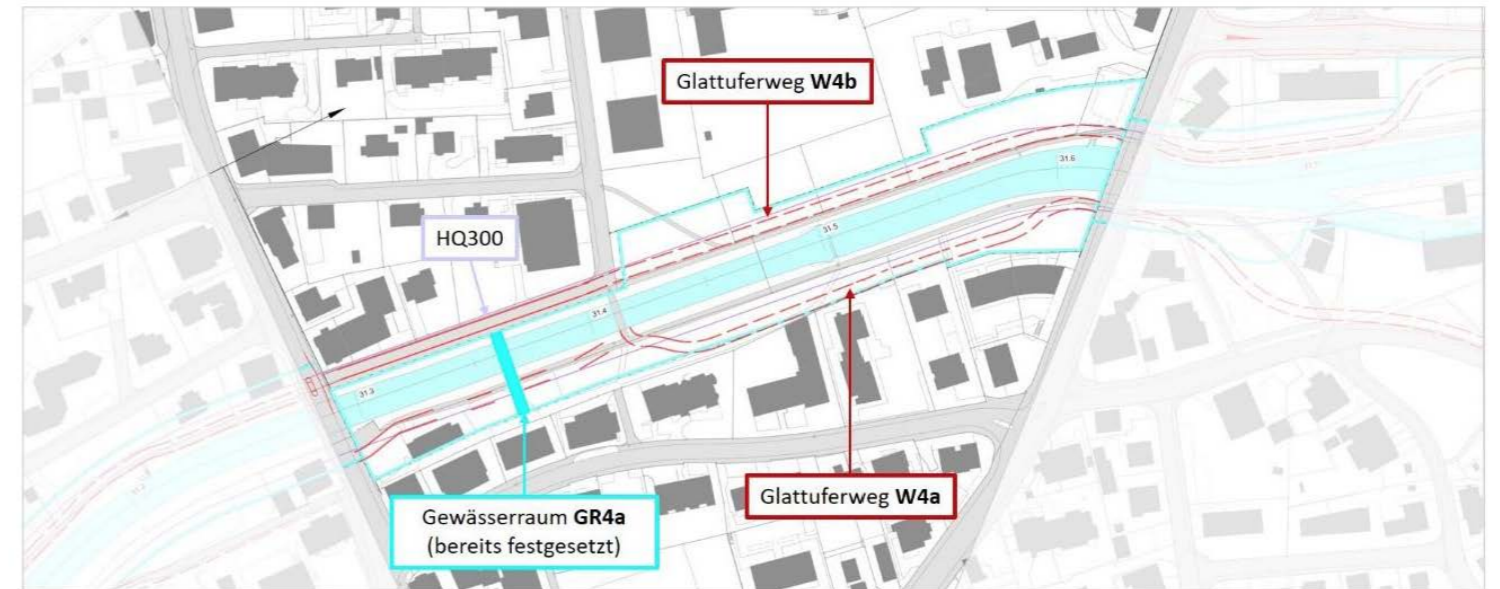


Bestvariante Glattuferweg

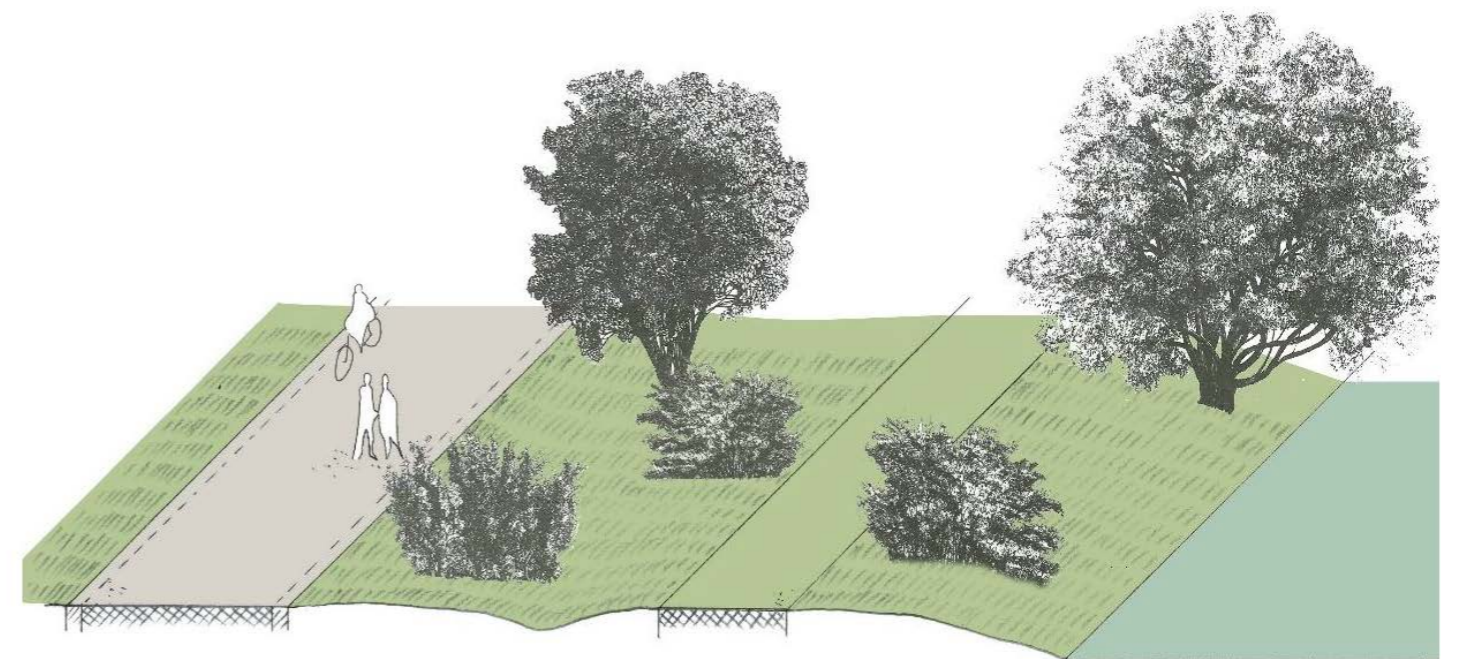
Favorisierte Varianten: W4a / W4b

Bestvariante Gewässerraum

Gewässerraum bereits rechtskräftig festgesetzt.



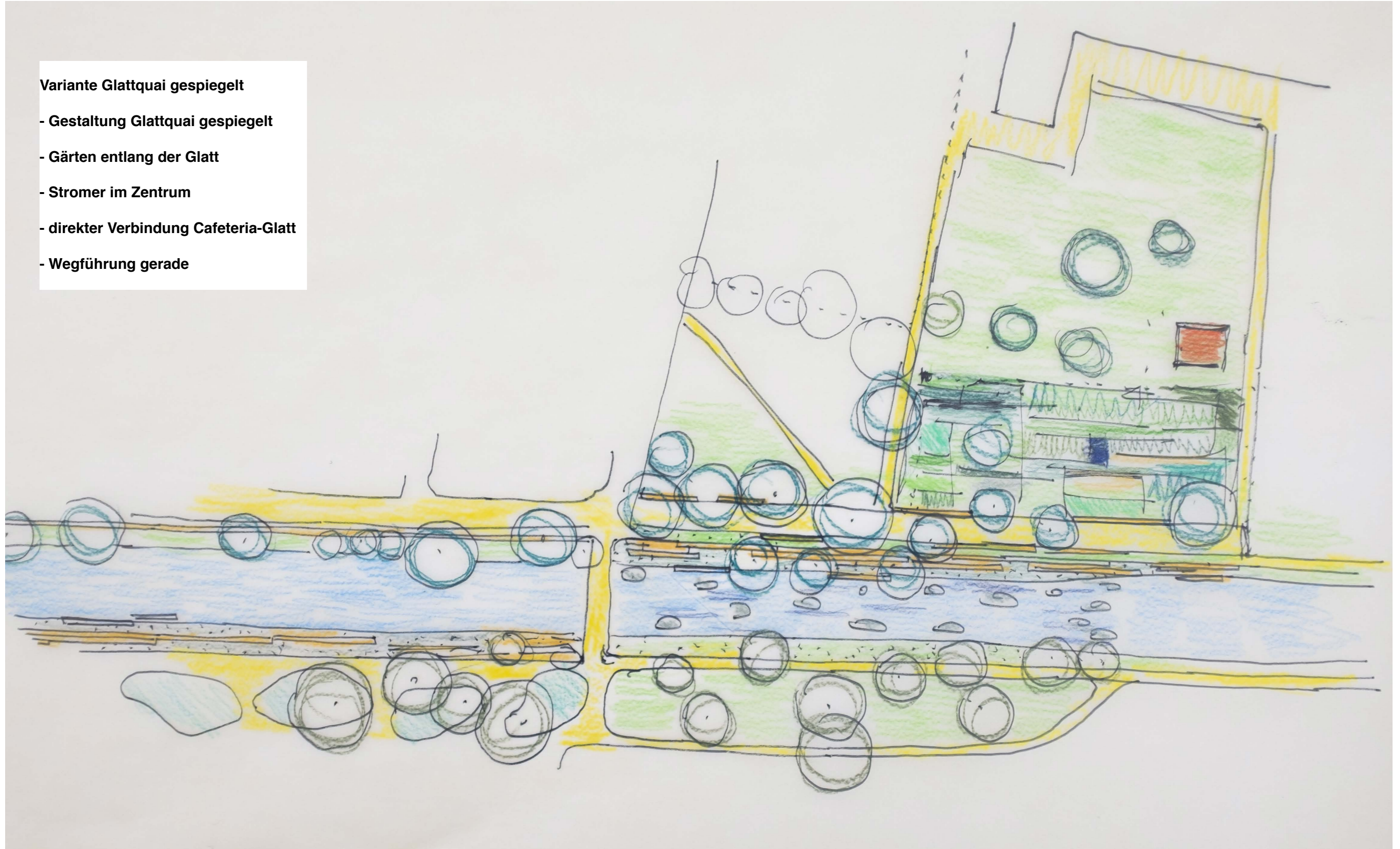
Normalprofil Weggestaltung



Der fil bleu verläuft im Bereich des Bettli-Parks rechtsufrig mit einer Breite von drei Metern.

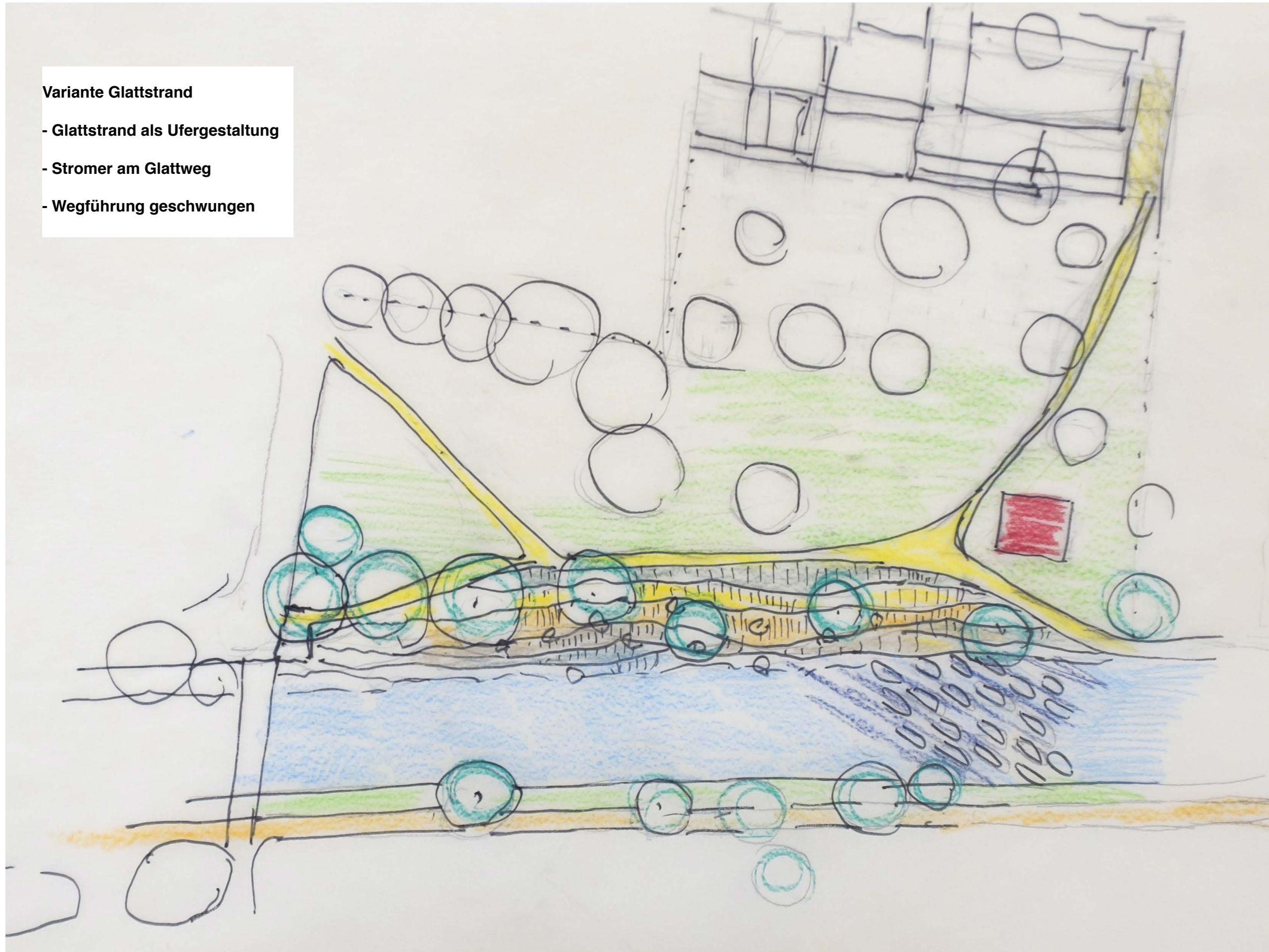
Variante Glatzquai gespiegelt

- Gestaltung Glatzquai gespiegelt
- Gärten entlang der Glatt
- Strome im Zentrum
- direkter Verbindung Cafeteria-Glatt
- Wegführung gerade



Variante Glatstrand

- Glatstrand als Ufergestaltung
- Stromer am Glatweg
- Wegführung geschwungen



Variante neue Glatt

- Glatt wird umgelenkt
- Strome im Zentrum
- Gärten im Zentrum
- Wegführung geschwungen



Variante Glattinsel

- Glatt wird umgelenkt, Insel entsteht
- Stromer beim Gebäude
- Gärten beim Gebäude
- Wegführung geschwungen

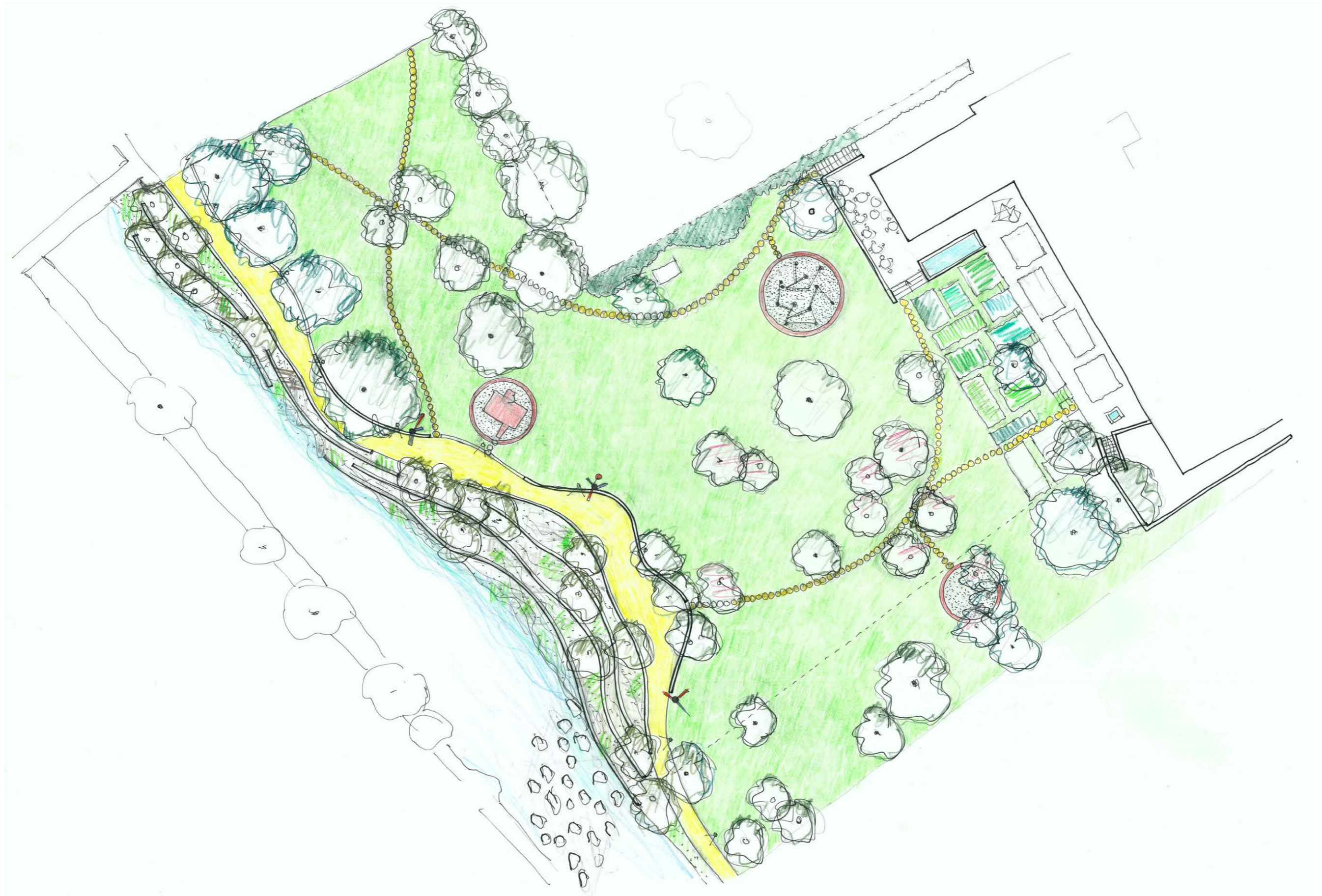


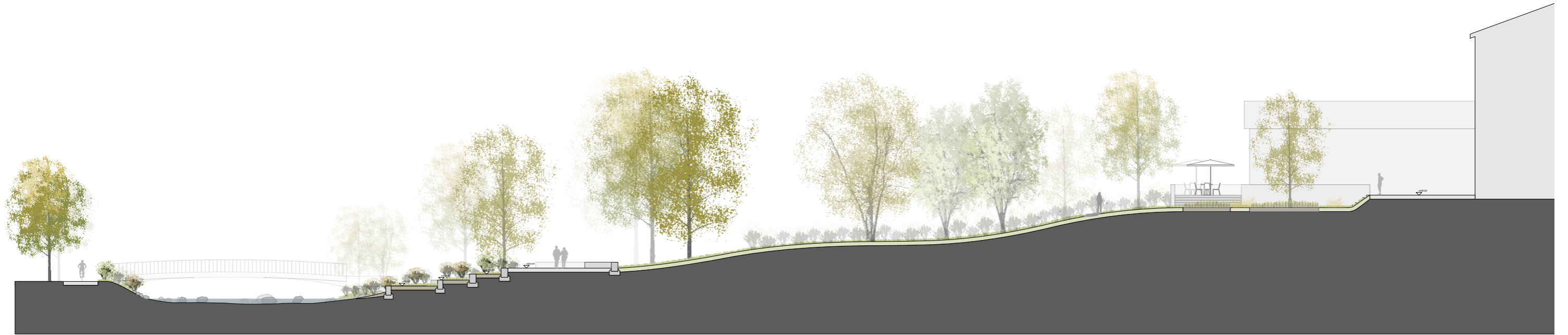
- Glatwellen als Ufergestaltung
- Stromer am Gebäude
- Wegführung geschwungen
- indirekte Wege als Trittstufen



Glattwellen, Arboretum, Gartenstruktur, Orte

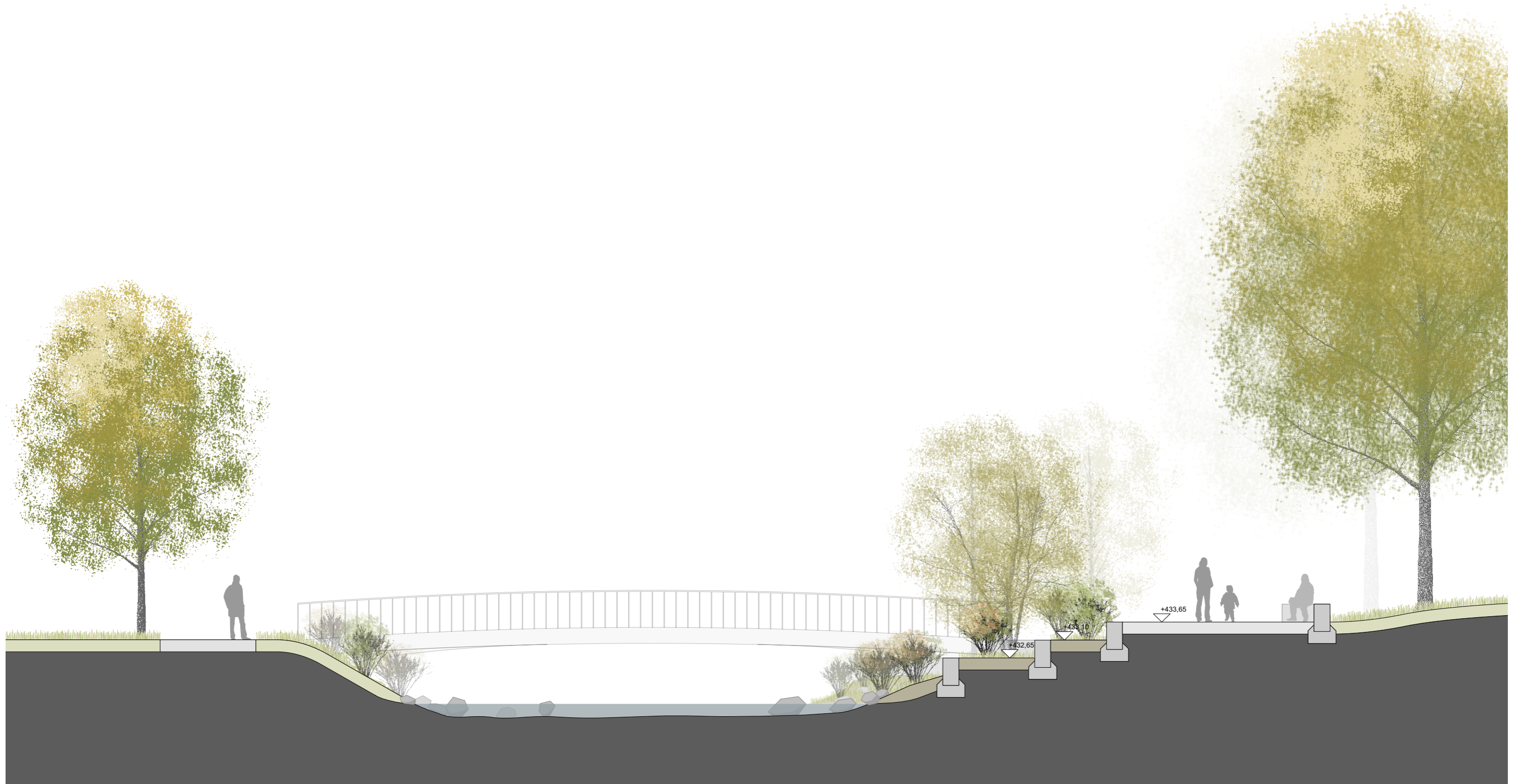
Das Konzept für den neuen Stadtgarten baut sich aus vier Bausteinen zusammen. Aus ihrer Überlagerung und Durchdringung entsteht das, was typisch für das Bettli ist (Identität, Atmosphäre).

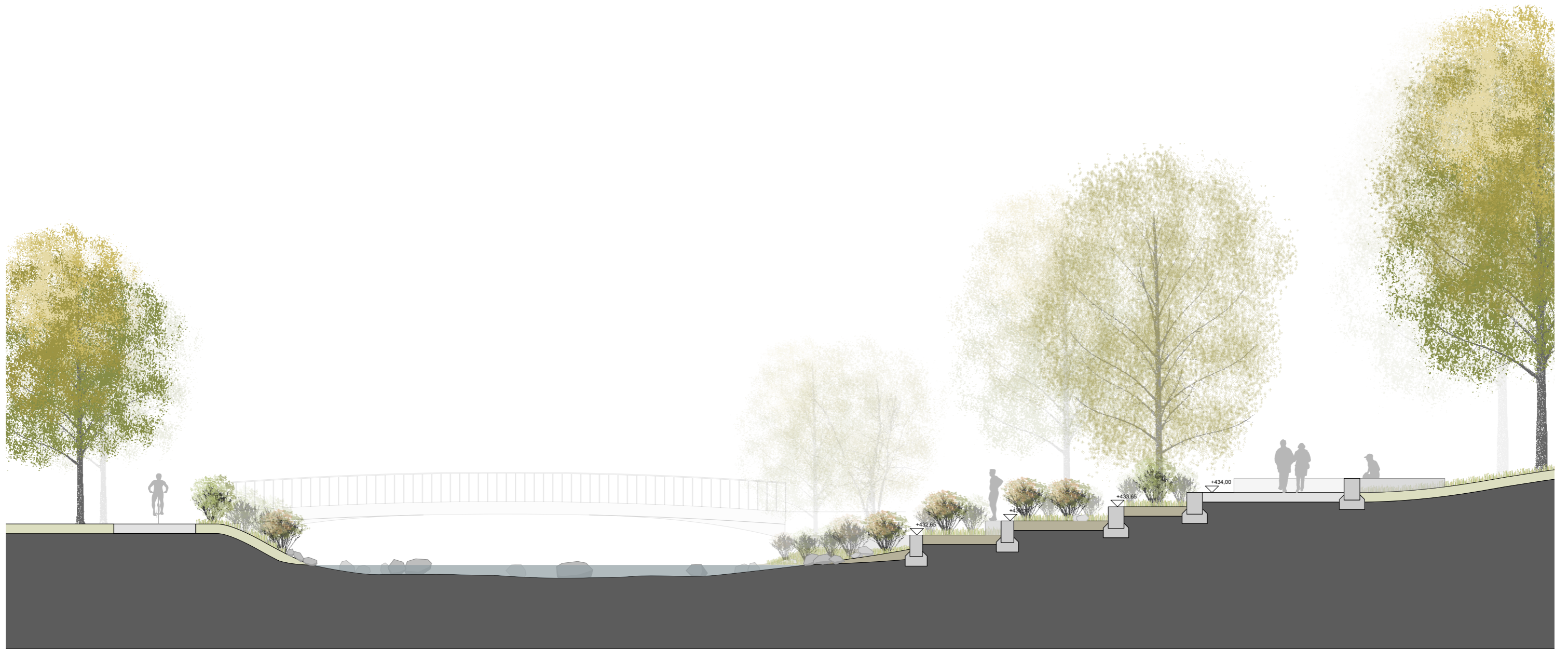




Sie nehmen die Bewegung des Wassers auf und tragen sie ans Land. Revitalisiertes Ufer, bewegte Stufen zum Wasser, Weglinien, Trampelspuren fügen sich zu einem Linienbild.
Das Vegetationsbild an der Glatt wird geprägt durch Weiden in verschiedensten Erscheinungsformen.









Guber Natursteinblöcke



Natürlich bleiben die bestehenden, vitalen Bäume stehen. Zu ihnen gesellt sich ein lockerer Hain aus alten Apfelsorten (pro specie rara; z.B. Sorte «Dübendorfer»). Ergänzt werden die Fruchtbäume durch Magnolien (verschiedene Sorten). Diese sind in hohem Masse standortgerecht (warmer Südhang) und tauglich für den Klimawandel. V.a. aber bilden sie zur Zeit der Blüte ein gewaltiges Erlebnis und werden zu einem Erkennungsmerkmal für den Stadtgarten.





Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)



Rosa gallica (Essig Rose)



Spiraea salicifolia (Weidenblättriger Spierstrauch)



Cornus mas (Kornelkirsche)



Sambucus nigra (Holunderstrauch)



Corylus avellana (gemeine Hasel)



Als Basis im Hof wir eine klassische schweizer Blumenwiese ausgesät. Die Wiesenmischung stammt von der Firma UFA und beinhaltet die klassischen schweizer Wildblumenarten.



Artenreiche Wildblumenwiesen

UFA-Wildblumenwiese Original CH

Artenreiche Wildblumenwiese aus Schweizer Wildblumen.

Saatmenge

10 g/m² (inkl. Saathelfer)

Beste Saatzeit

Mitte April bis Mitte Juni

Wuchshöhe

Die Wuchshöhe beträgt 60-100 cm

Bodenbeschaffenheit

humusiert

Standort

sonnig bis halbschattig

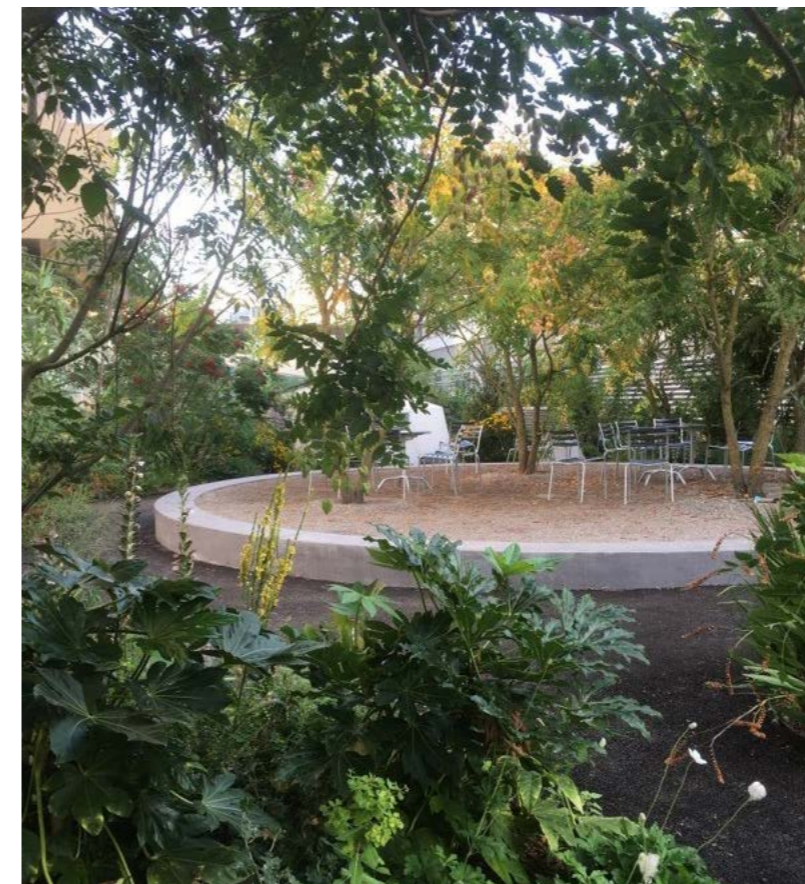
Pflege

- Im Aussaatjahr sind mehrere Säuberungsschnitte nötig.
- In den Folgejahren werden 2-3 Schnitte/Jahr benötigt.
- Wichtig beim ersten Schnitt ist, dass das Schnittgut auf der Parzelle getrocknet wird (Bodenheu).

Charakteristik

- Die Mischung gehört zur Pflanzengesellschaft der Fromentalwiese.
- Die UFA-Wildblumenwiese Original CH besteht aus einheimischen Wildblumen, welche in der Schweiz gesammelt und vermehrt werden.
- Durch das breite Artenspektrum kann sich diese Mischung auf unterschiedliche Standorte anpassen.

Stille, Stromer, Spiel. Drei ausgezeichnete Orte ganz unterschiedlicher Stimmung bilden die Fokuspunkte im Stadtgarten.



“Stromer”, 1983

Yvan “Lozzi” Pestalozzi - www.lozzi.ch

1982 Entwurf Mst. 1:25, Auftrag EWZ, Beginn der Ausführung bei BURRI AG

1983 Fortsetzung der Ausführung und Montage auf der Fritschiwiese, Zürich-Altstetten

1996 Umzug nach Valbella-Lenzerheide

2018 Demontage und Einlagerung EWZ Sils GR

Eigentum: Stadt Zürich



“Stromer”, 1983

Auftragsarbeit EWZ

Yvan “Lozzi” Pestalozzi

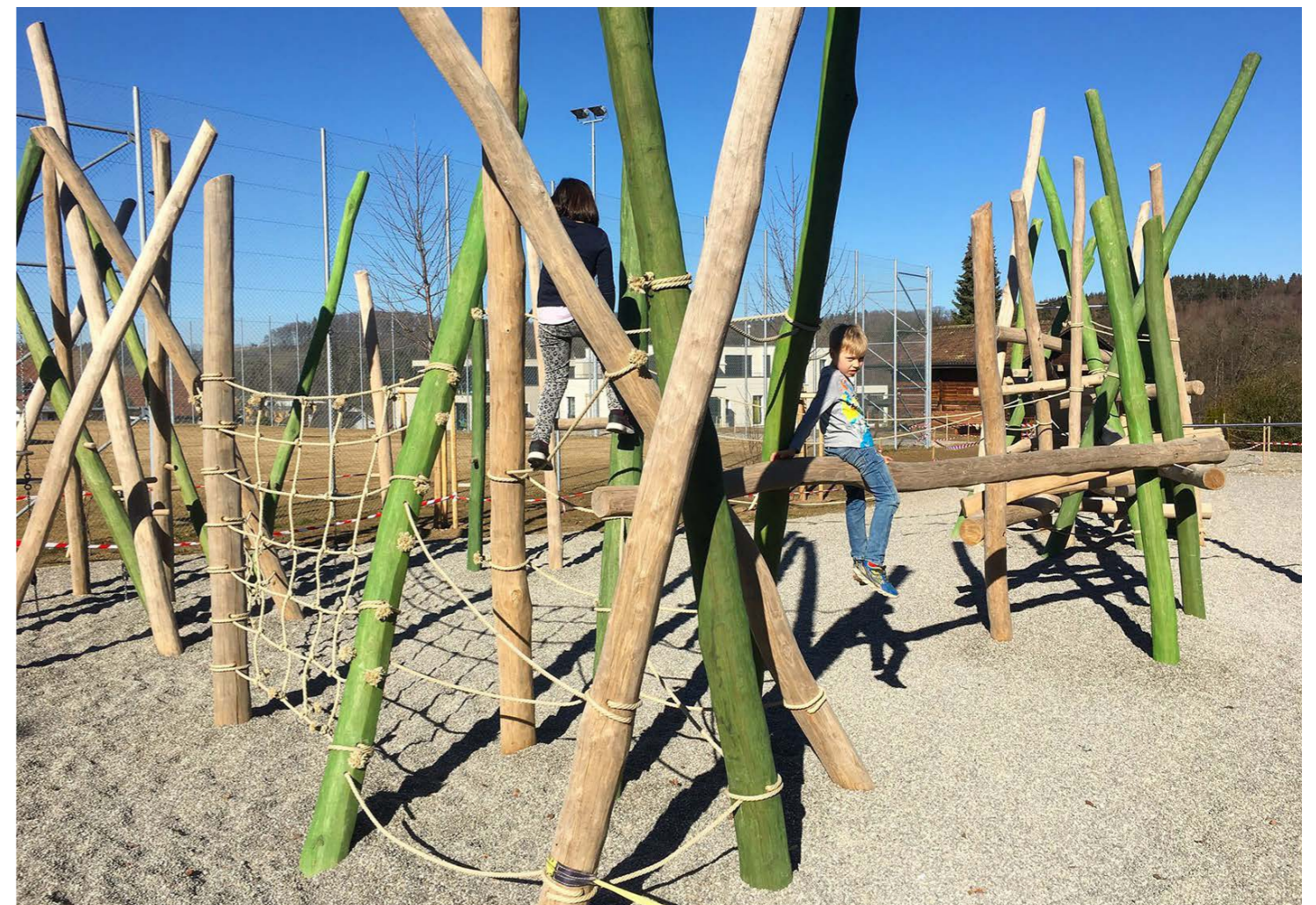
Ausgeführt bei BURRI AG, Glattbrugg

Der “Stromer” ist ein begehbares Kleinstkraftwerk, welches mit Muskel- und Windkraft betrieben werden kann.

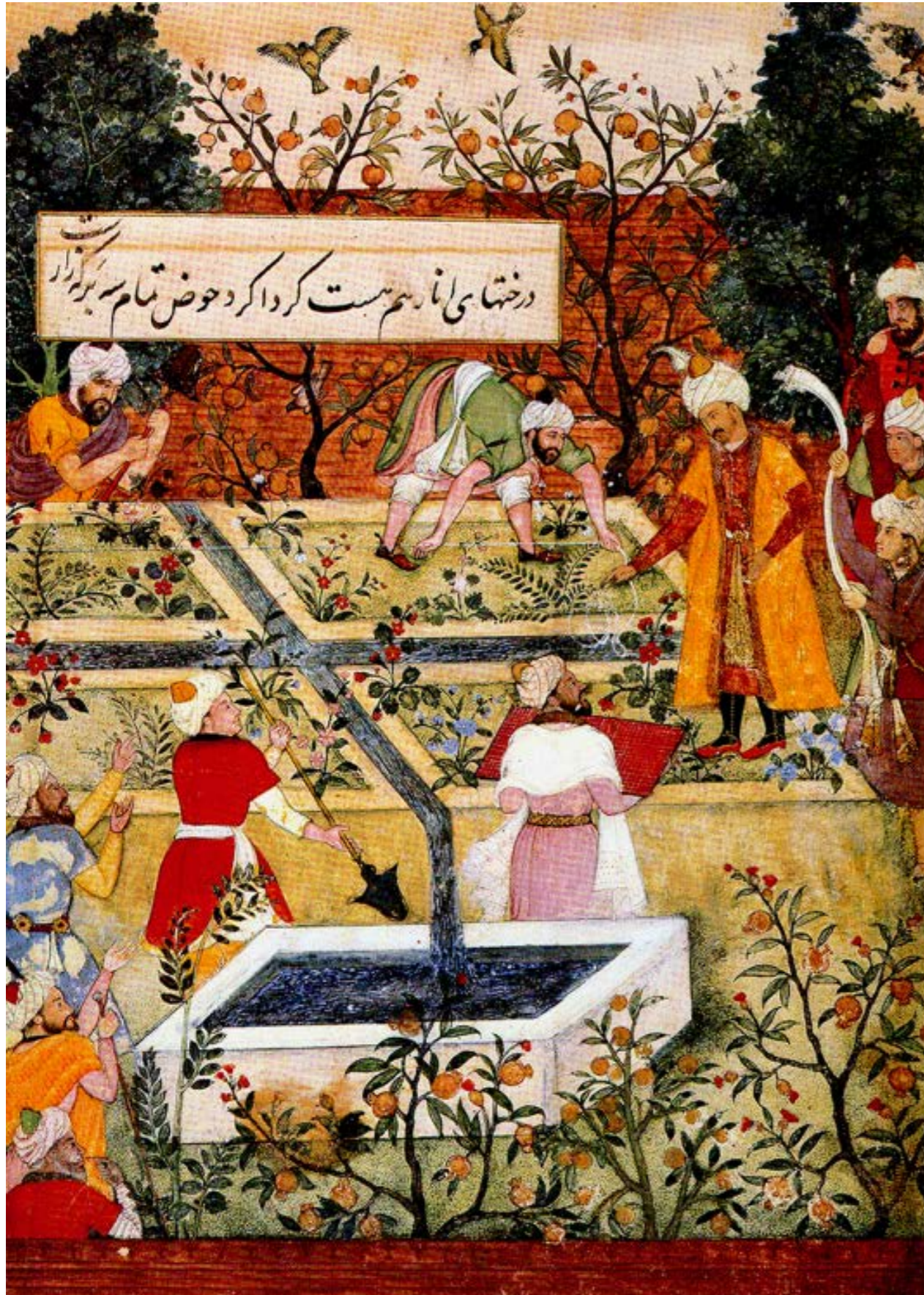


Willkommen in meiner Welt der Windspiele - Windplastiken - Windobjekte - Luftspiele - Windsculptures - Wind Chimes - Eoliennes usw.

Ein Holzkletterspiel passend zu den vorhandenen Materialitäten im Park bietet den Kindern phantasievolle Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Dieses kann im partizipativen Verfahren zusammen mit Interessensgruppen, Kindern und Planern entwickelt werden.



Der gebäudenahe Bereich ist nach klassischem Gartenmuster architektonisch strukturiert. Klostergarten, Schulgarten, Parterres, aber auch neue Gartenformen klingen an (z.B. Urban Gardening). Denkbar und wünschbar ist die Entwicklung / Betreuung der «Beetli» im Rahmen eines Schulprojektes. Selbstverständlich muss der Aussenbereich der Gärten mit dem Inneren des Gebäudes harmonisieren!





Nachbarschaftsparzelle Gossweiler-Rufer

Die im Osten gelegene Parzelle «Gossweiler-Rufer» hat ihren ganz eigenen Charme. Die Eigentümer hegen und pflegen ihr Anwesen sehr liebevoll und mit grosser Naturverbundenheit. Sie legen Wert auf die Feststellung, dass auf dem Areal seit Jahrzehnten nicht gedüngt- oder gegiftelt wurde. Zumindest ihre eigene Gartenparzelle soll in ihrer Naturnähe, Ruhe und Unversehrtheit so belassen werden. Zum Grundstück der Stadt Dübendorf hin ist keine Einzäunung nötig – ein kleines territoriales Zeichen ist aber erwünscht (leichter Weidezaun o.ä.)



Phase 1:

Der flächenmässige grösste Anteil des heute «brachliegenden» Areals kann mit städtischen Mitteln und dem Legat des VVD in einfacher, unkomplizierter Art und Weise umgesetzt werden. Die zur Verfügung stehenden Mittel werden im Sinne von «Design to cost» möglichst effektiv eingesetzt (Wegverbindungen, 3 Aufenthaltsbereiche, Aufwertung hausnahe Zone, Aufenthaltsort an der Glatt, Platzierung Plastik «Stromer»). Die Beauftragung erfolgt direkt an die Landschaftsarchitekten der Projektskizze Stadtgarten.

Kostenschätzung: CHF 380'400.-

Phase 2:

Im Rahmen einer noch zu erarbeitenden Studie für die Aufwertung des Gebäudes ehemalige Offizierskaserne werden auch die vorgelagerten Freiräume bis Projektreife entwickelt und anschliessend einer Realisierung zugeführt.

Die Innen- und Aussenbezüge sollen verbessert werden (horizontal und vertikal), die Zugänglichkeit des Bettliparkes verbessert und in der Einliegerwohnung eine öffentlichere Nutzung etabliert werden (zB. Cafeteria, Ludothek, o.ö.)

Für die angedachten Pflanzgärten muss der Bedarf geklärt und allenfalls Interessenten/Betreiber angebunden werden (Schule, Verein, IG).

Grobkostenschätzung Aussenbereich: CHF 400'000.- (1600m² x 250.-)

Phase 3:

Für die Uferpartie (Revitalisierung inkl. Uferpromenade) wird zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich (AWEL) eine Projektierung für die Revitalisierung des kurzen Glattabschnittes lanciert werden (z.B. Planerwahlverfahren unter Wasserbauingenieuren mit klaren gestalterischen Vorgaben).

Grobkostenschätzung Flussbau AG: CHF 1'500'000.- (115 m à 13'000.-)





Kostenschätzung

Objekt	Datum	Rev.
Bettli-Park, Dübendorf	24.03.2020, jm	

Parameter:

- Plangrundlage Situation Vorprojekt Phase 1, 23.03.2020
- Preisstand: März 2020
- Kostengenauigkeit: +/- 15 %
- Methodik: BKP, dreistellig
- Reserven: 0 % offen ausgewiesen

Bemerkungen:

- Allfällige Sanierung des Gebäudes sowie vorgelagerten Freiräume in Phase 1 nicht enthalten
- Allfällige Altlastensanierung sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt
- Uferweg entlang Glatt bestehend
- Sanierungskosten für die Plastik "Stromer" Summe geschätzt als Annahme
- excl. Sanierung Uferpartie Glatt. Revitalisierung sowie Uferpromenade in Phase 3
- excl. Nachbargarten Parzelle 17776
- excl. privates Gartenmobiliar
- Elektroanlage Umgebung / Beleuchtung bauseits bzw. keine nötig
- exkl. Erstellungspflege wähen der ersten zwei Jahre

Baukosten nach BKP

	Total
4 Umgebungsarbeiten	380'400.00
411 Baumeisterarbeiten	25'600.00
421 Gärtnerarbeiten	260'500.00
422 Einfriedungen	5'800.00
423 Ausstattungen, Geräte	83'500.00
443 Elektroanlagen	0.00
445 Sanitäranlagen	5'000.00
499 Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 5% aus BKP 4)	0.00
5 Honorare und Baunebenkosten	72'000.00
511 Bewilligungen	0.00
512 Anschlussgebühren	0.00
524 Vervielfältigungen, Kopien	2'000.00
592 Bauingenieur	0.00
596.0 Geometer	0.00
596.5 Landschaftsarchitekt	70'000.00
Zusammenstellung	
4 Umgebungsarbeiten	380'400.00
5 Honorare und Baunebenkosten	72'000.00
Total Erstellungskosten exkl. MwSt.	452'400.00
7.7 % Mehrwertsteuer	34'834.80
Total Erstellungskosten inkl. 7.7 % MwSt.	487'234.80

Bearbeitete Fläche	4'650.00
Baukosten/m2 (excl. Planungskosten, Nebenkosten und Mwst.)	82.00

BKP	Text	E	Menge	Preis	Zwischentotal	Total
Baukosten					Fläche	4'650.00
4	Umgebungsarbeiten					
41	Roh- und Ausbauarbeiten					
411	Baumeisterarbeiten					25'640.00
	Beton- und Stahlbetonarbeiten					
	Baustelleneinrichtung (ca. 10 %)	gl	1	2'300.00	2'300.00	
	Fundamentaushub	m3	10	20.00	200.00	
	Fundament für Mauern bis 100 cm: M1	m	30	215.00	6'450.00	
	Treppe (Garten Gebäude) Beton, Breite 5.20 und 2.00	m3	10	860.00	8'600.00	
	Stützmauern (Garten Gebäude) Beton, Höhe 0.85	m3	6	820.00	4'920.00	
	Hinterfüllung	m3	30	9.00	270.00	
	Mauern Stirnseite stocken/spitzen	m2	20	145.00	2'900.00	
	Total				25'640.00	25'640.00
42	Gartenanlagen					
421	Gärtnerarbeiten					
100	Vorbereitungsarbeiten					17'100.00
	Baustelleneinrichtung (ca. 3%)	gl	1	7'600.00	7'600.00	
	Rodungsarbeiten					
	Bäume	Stk	5	300.00	1'500.00	
	Kleinbäume	Stk	5	250.00	1'250.00	
	Grosssträucher	Stk	10	150.00	1'500.00	
	Wurzelstrunke	Stk	5	50.00	250.00	
	Abbruch- und Demontagearbeiten					
	Diverse Abbruch- und Demontagearbeiten	Bu	1	5'000.00	5'000.00	
200	Erdarbeiten und Geländegestaltung					29'550.00
	Rohplanie Auf-/Abtrag bis +/- 50 cm	m2	1'300	15.00	19'500.00	
	Ergänzende Rohplaniearbeiten	m2	3'350	3.00	10'050.00	
300	Rohrleitungen, Rinnen, Schächte und Drainagen					10'735.00
	Entwässerung					
	Entwässerungsleitungen	m1	30	50.00	1'500.00	
	Frischwasser					
	Wasserleitung Wasserstelle	m	30	50.00	1'500.00	
	Abstellschächte	Stk	1	1'000.00	1'000.00	
	Schachtabdeckungen anpassen	Stk				
	Neue Schachtabdeckungen auf def. Höhe versetzen	Stk	1	150.00	150.00	
	Bestehende Schachtabdeckungen anpassen +/- 20 cm	Stk	5	150.00	750.00	
	Drainagen/Sickerlage/Versickerung					
	Sickergraben zur Sickerpackungen 50x50 cm	m	30	44.50	1'335.00	
	Sickerschichten und Drainagen					
	Sickerpackung	Stk	3	1'500.00	4'500.00	
400	Beläge					93'200.00
	Fundationsschicht ZP	m2	900	22.00	19'800.00	
	Diverse Abschlüsse					
	Betonabschluss, Sitzelement H 20 cm, Aufenthaltsort Glatt	m	50	280.00	14'000.00	
	Betonplattenbeläge/Formsteine/Fallschutzbeläge					
	Beton-Trittsteine, D 75 cm	m	260	150.00	39'000.00	
	Fallschutzbelag, Rundkies fein, 40 cm	m2	120	70.00	8'400.00	
	Wassergebundene Beläge und begrünte Beläge					
	Mergelbelag mit Abstreuen, begehbar	m2	600	15.00	9'000.00	
	Natursteinbeläge					
	Mosaikplatten ergänzen	m2	20	150.00	3'000.00	
500	Mauern, Treppen und Wände					28'000.00
	Einfassungen					
	U-Elemente Aufenthaltsbereiche	m	70	400.00	28'000.00	
700	Grünflächen					32'090.00
	Saatflächen					
	Wiesenfläche mit Planien, Ansaat und 1. Schnitt	m2	300	9.00	2'700.00	
	Wiesenfläche sanieren	m2	3'350	7.00	23'450.00	
	Pflanzflächen	m2				
	Heckenpflanzen	m2	330	18.00	5'940.00	
800	Begrünung					37'800.00
	Diverse Pflanzen liefern und setzen	Bu	1	0.00	0.00	
	Bäume					
	Baum gross	St	5	1'600.00	8'000.00	
	Baum klein	St	5	1'000.00	5'000.00	
	Heckenpflanzen	m2	330	60.00	19'800.00	
	Flächenpflanzungen					
	Staudenpflanzung	m2	0	60.00	0.00	
	Stauden-Ansaat	m2	0	15.00	0.00	
	Baumgruben in Grünfläche	St	10	400.00	4'000.00	
	Unterhaltsarbeiten bis zur Abnahme	Bu	1	1'000.00	1'000.00	

BKP	Text	E	Menge	Preis	Zwischentotal	Total
900	Ausstattungen und Geräte					12'000.00
	Fundament Installation "Stromer"	Bu	1	8'500.00	8'500.00	
	Diverse Fundamente Spielplatz	Bu	1	3'500.00	3'500.00	
	Total				260'475.00	260'475.00
422	Einfriedungen					5'800.00
	Baustelleneinrichtung (ca. 2.5% vom Total 422)	gl	1	100.00	100.00	
	Handlauf Holz, mit Metallpfosten	m	0	250.00	0.00	
	Holzzaun, Weidezaun	m	70	70.00	4'900.00	
	Tore, Breite 200 cm	St	1	800.00	800.00	
	Total				5'800.00	5'800.00
423	Ausstattungen, Geräte					83'500.00
	Sitzbank, Typ Landi	St	0	2'500.00	0.00	
	Bank-Tisch-Kompination, Typ Landi	St	0	6'000.00	0.00	
	Spielplatz Fredi Schelb	Bu	1	15'000.00	15'000.00	
	Instandstellung Metallbauer Plastik "Stromer", Annahme	An	1	20'000.00	20'000.00	
	Platzierung Plastik "Stromer"	An	1	15'000.00	15'000.00	
	Windspiele, Annahme	St	3	8'000.00	24'000.00	
	Hochbeete Holz	St	9	500.00	4'500.00	
	Gartenmöbel					
	Tische klein	St	0	240.00	0.00	
	Stühle	St	0	270.00	0.00	
	Sonnenschirme gross mit Hülse	St	0	4'500.00	0.00	
	Abfalleimer	St	0	2'200.00	0.00	
	Absperrpfosten fest	St	0	450.00	0.00	
	Diverses Kleinmobiliar	Bu	1	5'000.00	5'000.00	
	Total				83'500.00	83'500.00
44	Installationen					
443	Elektroanlagen					0.00
	Baustelleneinrichtung (ca. 3% vom Total 443)	gl	1	0.00	0.00	
	Mastleuchte 4.5 m	St	0	2'130.00	0.00	
	Steckdosen säule	St	0	500.00	0.00	
	Montage Mastleuchte 4.5m	St	0	350.00	0.00	
	Total				0.00	0.00
445	Sanitäranlagen					5'000.00
	Wasserstelle bei Hochbeeten mit Anschluss	St	1	5'000.00	5'000.00	
	Total				5'000.00	5'000.00