



DÜDINGENPLUS - ÉTAPE 1

DÜDINGEN - FR

MAÎTRE D'OUVRAGE

Sarasin Anlagestiftung
Elisabethenstrasse 62
4002 Basel

REPRESENTANT DU M.O.

Vaudoise Investment
Solutions AG
Schönburgstrasse 19
3013 Bern

ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA
Route du Jura 37 A
1700 Fribourg

ARCHITECTES

Trchsel Zeltner
Architekten AG
Schlossmattstrasse 12
3600 Thun

INGÉNIEURS CIVILS

Baeriswyl Schaller
& Partner AG
Bonnstrasse 26
3186 Düdingen

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE - VENTILATION
Gruner Roschi AG
Sägestrasse 73
3098 Köniz

SANITAIRE

Gruner Roschi AG
Sägestrasse 73
3098 Köniz

ÉLECTRICITÉ

R+B engineering AG
Zentweg 9
3006 Bern

GÉOTECHNIQUE

Geotest AG
Bernstrasse 165
3052 Zollikofen

PHYSICIEN DU BÂTIMENT

Grolimund & Partner AG
Thunstrasse 101A
3006 Bern

INGENIEUR FEU

Gruner Lüem AG
St-Jakobs-Strasse 199
4020 Basel

ARCHITECTE PAYSAGISTE

Maurus Schifferli
Landschaftsarchitekt AG
Kafiggässchen 10
3011 Bern

GEOMETRE

BK Geoservice AG
Schwarzseestrasse 20
1712 Tafers

COORDONNÉES

Halta 40, 42, 44, 46, 48,
50, 52, 54, 56
3186 Düdingen

Conception 2013 - 2016

Réalisation 2016 - 2019

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



1. ÉTAPE DES NEUEN WOHNQUARTIERS

ENTSTEHUNG / SITUATION > Ein neues Quartier nimmt Form an im Herzen von Düdingen, auf dem Grundstück, welches ehemals von der Romag Aquacare AG benutzt war. Infolge Umzugs der Firma in die Industriezone Birch wurde im 2014 ein DBP gegründet, um den Sektor «Bahnhof Nord» zu gestalten und die Ortschaft auf der anderen Seite der Zuggeleise auszubauen. Das Projekt Düdingenplus schlägt ein Wohnquartier vor und setzt somit die Empfehlungen des regionalen Planungsdirektors um, der den ganzen Sektor als strategisch wichtiges Agglomerationsgebiet bezeichnet. Das Gesamtprojekt wurde von Implenia Development Bern entwickelt und wird von zwei Investoren finanziert, vertreten durch die Vaudoise Investment Solutions AG. Die Bauherrin der drei ersten Gebäu-

de A, B und C, die Sarasin Anlagestiftung, liess 133 Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten erstellen, welche die 1. Bauetappe bilden. Diese Gebäude wurden zwischen 2013 und 2016 vom Architekturbüro Trchsel Zeltner Architekten AG entworfen und innert drei Jahren durch den Generalunternehmer Implenia realisiert. Das Gesamtprojekt sieht 8 Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor, gebaut in drei Etappen auf dem Terrain, welches sich zwischen dem Bahnhof und der Autobahn A12 befindet, umgeben von Wald. Die strategisch wichtige Lage von Düdingen zwischen Freiburg und Bern, die sehr gute Verkehrsanbindung und die zentrale Lage in einer Gemeinde, die jeden Komfort bietet, sind einige Pluspunkte dieses neuen Quartiers.



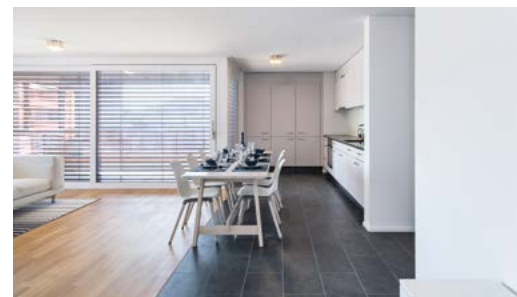
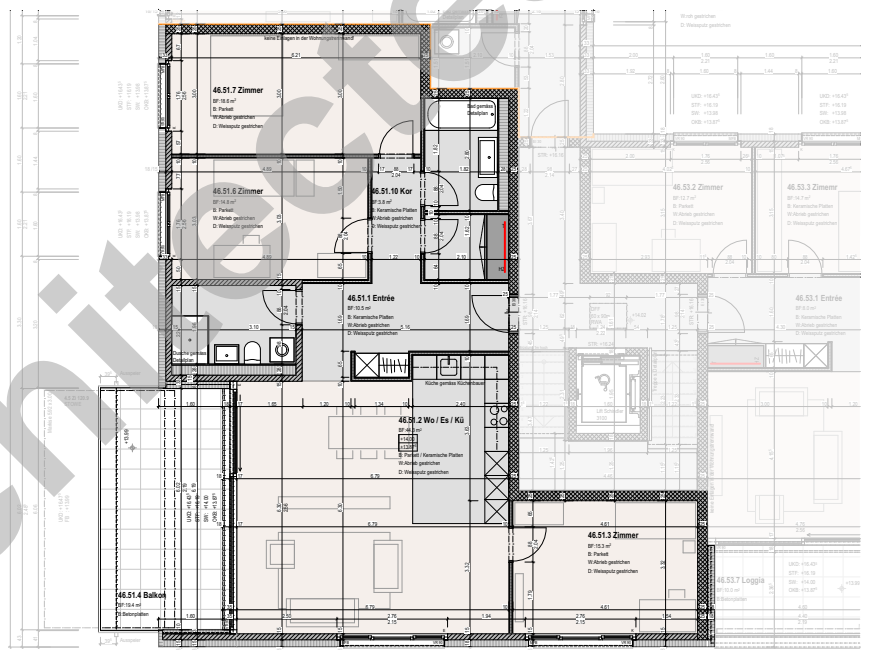


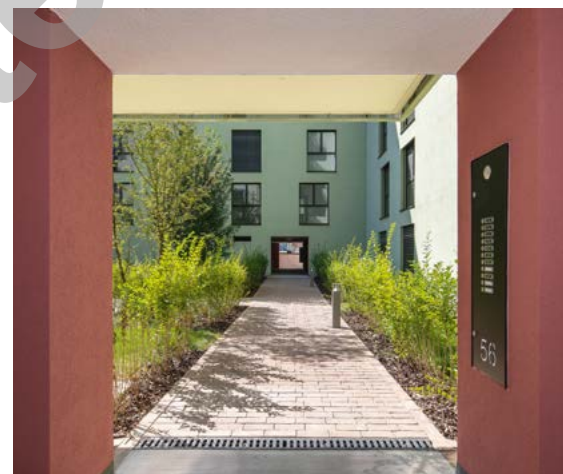
PROGRAMME > Les immeubles A, B et C sont implantés au Nord de la parcelle, entre la forêt et la voie ferrée, alignés le long de la route d'accès aux maisons situées en amont. Les bâtiments des étapes suivantes prendront place dans la partie triangulaire du terrain subsistant au Sud. Les trois constructions s'élèvent sur cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et du sous-sol, l'IBUS renforçant leur caractère urbain et densifiant le centre. Le bâtiment A est situé à l'Est et construit sur une base rectangle alors que les deux autres s'érigent sur une forme en U ouverte vers le Nord (B) ou l'Est (C); des espaces publics, semi-publics et privés sont ainsi créés. Les aménagements extérieurs ont été confiés à l'architecte paysagiste Maurus Schifferli: trois grands jardins urbains, plusieurs espaces verts et une grande zone verte le long des voies de chemin de fer sont prévus pour agrémenter l'ensemble et favoriser les contacts entre les habitants. La typologie des 133 logements s'étend des 2,5 pièces aux 5,5 pièces, les plus petits étant regroupés majoritairement vers la gare alors que les plus grands s'orientent vers la forêt. Ils sont proposés à la location, à l'exception de 29 logements du bâtiment C vendus en PPE. Les rez-de-chaussée des bâtiments A et B sont attribués aux surfaces commerciales, respectant ainsi la mixité requise par le PAD. La priorité a été donnée à la mobilité douce et les voies de circulation sont limitées au sein de l'ensemble, réservées uniquement aux visiteurs et livraisons.



Les appartements sont desservis par un ascenseur et leur plan est fonctionnel; de grandes baies vitrées et une large loggia ou un balcon offrent un agréable contact avec l'extérieur. Le passé industriel du site est rappelé par la déclinaison des couleurs terra cotta en façade, allusion à la briqueterie de Guin, alors que les façades vertes des cours intérieures s'accordent à la végétation alentour et appuient l'accent mis sur le bien-vivre dans l'ensemble.

REALISIERUNG > Die erste Arbeitsetappe ist zwischen 2016 und 2019 verlaufen und da sich das Projekt in einer zweisprachigen Region befindet, war eine Abwicklung auf deutsch und französisch nötig, um alle Partner zufrieden zu stellen. Die Gebäude haben eine tragende Struktur aus Stahlbeton und Backsteinen und eine Aussenisolation mit farbigem Verputz. Der für die Fassade benutzte Farbton wurde für die perforierten Balkonbleche übernommen, was dem Bau eine architektonische Einheit verleiht. Dreifach verglaste Fenster mit PVC-Alu Rahmen wurden installiert und bieten guten Schutz gegen Lärmbelastigungen. Im Innern der Wohnungen wurden Materialien und Einrichtungen mit höherer Qualität gewählt, als standardmässig bei Mietobjekten verwendet werden. Platten oder Parkett werden je nach Art des Raumes vorgeschlagen. Die Küchen zeichnen sich aus mit «Premium»-Elektrogeräten, Granit-Arbeitsplatten und Glas-Rückwänden und die Badezimmer sind gepflegt eingerichtet. Die Bauherrin wünschte, Wohnraum mit Qualität anzubieten bei Geringhaltung der Nebenkosten. Das Projekt ist Minergie zertifiziert und die Heizung wird über eine in der Gemeinde installierte Fernwärmezentrale mit Pellets sichergestellt. Ein Tast-Bildschirm, der in jeder Wohnung installiert ist, ermöglicht eine zentrale Steuerung der Heizungsempfehlungen. Eine Komfortlüftung mit Wärme-Rückgewinnung unterstützt die Energieeinsparung ebenso wie die LED-Beleuchtung in allen Räumen. Das Dach ist begrünt und verfügt über ein System zur Wasserspeicherung. Das Projekt startete, als der Industriebetrieb noch lief, was eine präzise Organisation erforderte.





Da das Gelände im Kataster belasteten Standort aufgeführt war, musste es während den Arbeiten saniert werden. Man musste ebenfalls eine Asbestsanierung der ehemaligen Industriehalle durchführen. Nach einer gründlichen Bodensanierung konnte das Gelände von der Liste der verschmutzten Grundstücke gestrichen werden. Die Erstellung der Gebäude ging etappenweise voran und wichtige Sicherheitsvorkehrungen wurden vorgenommen, um den Baustellensektor vom bewohnten Teil abzugrenzen. Die Fussgängerzonen sind mit Terrakotta-Pflastersteinen ausgelegt, die an Backsteine erinnern. In den drei urbanen Gärten sind Sandkästen, Schaukeln und Bänke vorgesehen. Um von einer schönen, begrünten Umgebung zu profitieren, wurden seit Projektbeginn Bäume in einer Baumschule gepflanzt. Das Quartier bietet somit einen Lebensraum mit städtischem Charakter im Zentrum von Düdingen, gut angeschlossen ans Strassen- und Bahnnetz und in einer gepflegten Umgebung, wo der Spaziergänger in wenigen Schritten im Wald und am Bach ist, der ihn zu den Ufern der Saane und zum Schiffensee führen wird.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	10 800 m ²
Surface brute de planchers	17 500 m ²
Emprise au rez	2 900 m ²
Volume SIA (hors parking)	52 200 m ³
Nombre d'appartements	133
Nombre de niveaux	Rez + 5
Nombre de niveaux souterrains	1
Abri PC (nombre de places)	300
Répartition des surfaces	
- Commerces (surface utile)	1 175 m ²
- Logements (surface utile)	11 200 m ²
Places de parc	
- extérieures	25
- intérieures	133
Vol. terrassement	32 200 m ³
Vol. béton	11 200 m ³
Surface de façade	11 700 m ²

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition
KOPP AG
2557 Studen

Tri des déchets
ANDREY TRANSPORT SA
1712 Tavel

Introduction eau claire
ACKERMANN AG
3186 Düdingen

Fouille en pleine masse
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Béton armé - Maçonnerie
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Transport - Dépollution
KIBAG RE, AG
1752 Givisiez

Échafaudages
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA
1700 Fribourg

Béton
CRÉABÉTON MATÉRIAUX AG
1523 Granges-près-Marnand

Menuiseries en matières synthétiques
EGOKIEFER AG
3052 Zollikofen

Porte extérieures en métal
HÖRMANN (SUISSE) AG
4702 Osingen

Porte coulissante coupe-feu E130
RIEDER SYSTEMS SA
1070 Puidoux-Gare

Étanchéité
TECTON AG
3074 Muri bei Bern

Isolation spéciales coupe-feu
KB IGNIFUGE SA
1024 Ecublens

Crépissage de façade isolant
COLORPASSION SA
1752 Villars-sur-Glâne

Stores à lamelles
WAREMA SCHWEIZ GMBH
6014 Lucerne

Installations électriques
GROUPE E CONNECT - ETF - BOUYGUES E&S
1763 Granges-Paccot

Distribution de chaleur
RIEDO CLIMA AG DÜDINGEN
3186 Düdingen

Installation de ventilation
ENGIE SERVICE SA
1753 Matran

Isolation des réseaux
LAMBDA DÄMMTECHNIK AG
3018 Bern

Système de régulation
FAWA - SYSTEM AG
3421 Lyssach

Installations sanitaires
RIEDO CLIMA AG DÜDINGEN
3186 Düdingen

Installations sanitaires - Parois de douche
GREMAUD VITRERIE SA
1632 Riaz

Buanderie - Colonnes PPE
V-ZUG AG
6300 Zug

Sèche-linge
AERIAL GMBH
5405 Baden

Agencement de cuisines
SANITAS TROESCH AG
3018 Bern

Ascenseurs - Monte-charges
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1753 Matran

Plâtrerie - Peinture
EGLI AG
2504 Bienne

Serrurerie
JOUX SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Container poubelle
RIEDO BAUCENTER AG
3186 Düdingen

Couverts et support à vélo
A-Z SA
6930 Bedano

Abris PC
ERNST SCHWEIZER AG
1024 Ecublens

Gardes corps - Main-courantes
ATELIERS FIRMANN SA
1630 Bulle

Porte intérieures bois - Armoires murales
ORDONEZ MENUISERIE GÉNÉRALE SA
2800 Delémont

Séparatifs de caves
LES FILS DE SYLVESTRE PILLOUD
1618 Châtel-St-Denis

Système de verrouillage
DELBAG AG
2504 Bienne

Chapes de sol
BAUPAJA GMBH
3186 Düdingen

Barrages anti-saletés
WIBATEC AG
6102 Malters

Revêtement de sols en carrelage
CARSA SA
1700 Fribourg

Revêtement de sols en bois
HKM SA
1762 Givisiez

Nettoyages
S&T NETTOYAGE
1564 Domdidier

Aménagements extérieurs
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg

Jardinage - Plantations
EVERTIS SA
1728 Rossens

Pépinière
ALFRED FORSTER AG
3207 Golaten