Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—

du 1er avril 2025

Crédit d'ouvrage pour la requalification de l'esplanade de la Poste

N°52

—

2021 - 2026

Table des matières

1. Préambule 3
2. Historique 4
3. Procédures 4
4. Nomenclature 5
5. Le projet de requalification 5
   - 5.1 Contexte 5
   - 5.2 Concept d'aménagement et bien-fonds 6
   - 5.3 Projet 7
   - 5.4 Végétation 9
   - 5.5 Matérialité 11
   - 5.6 Equipements ludiques 12
   - 5.7 Eclairage 13
   - 5.8 Mobilité 13
6. Kiosque 15
7. Finances 15
   - 7.1 Crédit d'étude 15
   - 7.2 Foncier 15
   - 7.3 Crédit d'ouvrage 16
   - 7.4 Subventions 18
8. Calendrier prévisionnel 18
9. Conclusion 19
10. Zusammenfassung 20

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 1er avril 2025

N°52 – 2021 - 2026 Crédit d'ouvrage pour la requalification de l'esplanade de la Poste

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général à autoriser l'engagement de **CHF 2'557'329.00 TTC destinés à la réalisation du projet de requalification de l'esplanade de la Poste ainsi qu'à l'achat d'une partie du bien-fonds n° 16 226 RF.**

Il s'agit d'un crédit destiné à la phase de réalisation englobant le développement des plans d'exécution et de détails nécessaires à l'exécution de l'ouvrage (y compris le contrôle des coûts, la mise en service, et le décompte final) ainsi qu'au financement de l'achat d'une partie de la parcelle concernée par le projet.

Le coût de l'ouvrage présenté dans ce Message est estimé à **CHF 2'557'329.00 TTC** +/- 10%. Il a été consolidé avec les offres d'entreprises rentrées à hauteur d'environ 90% du coût de l'ouvrage.

1. Préambule

Située au cœur du quartier des Places, l'esplanade de la Poste fait partie intégrante du projet global de requalification de la place de la Gare et de ses abords. Dans la continuité de la requalification du quartier du Bourg, de l'interface Richemond ou encore de la place du Pertuis, le projet de requalification de l'esplanade de la Poste vise à améliorer la qualité des espaces publics en faisant la part belle à la végétation, aux piétons ainsi qu'à la mobilité douce de manière générale.

Ce projet se fait dans le cadre de la mesure *3M.03.09 « Requalification des secteurs Ancienne Gare et Avenue de Tivoli »* du Projet d'agglomération de 3e génération (PA3), lequel prévoit un délai de début de réalisation avant fin 2025 afin de bénéficier du subventionnement de la Confédération.

Le périmètre d'intervention affecté dans le PAL comme zone de place urbaine (ZPU) représente environ 2'200 m^2 situés sur le bien-fonds n° 16 226 RF actuellement propriété de PostFinance AG.

La surface aménagée, localisée à moins de 150 m de la gare de Fribourg, est délimitée par l'avenue de Tivoli, le bâtiment de la Poste ainsi que par la parcelle du Temple.

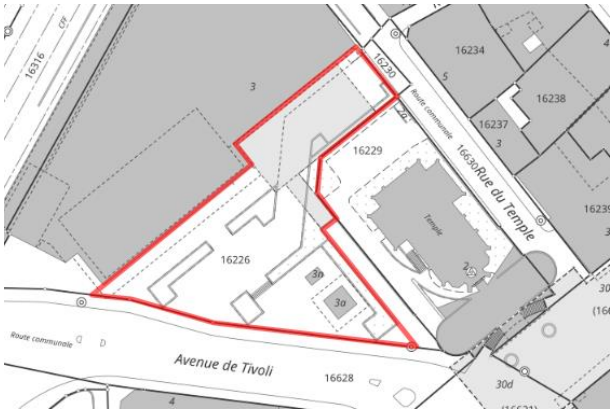


Figure 1 : Périmètre du projet

2. Historique

Dans le cadre du concours de la place de la Gare et de ses abords, organisé en 2015, une partie de la parcelle n° 16 226, propriété de PostFinance AG, était concernée par le périmètre d'étude. Les frais d'organisation de cette mise en concurrence avaient alors été partagés avec la Poste au prorata de la superficie pour laquelle elle est propriétaire.

Figure 2 : Extrait du plan des lauréats du concours Gare

Lors du développement des phases d'études menées par le lauréat du concours pour la place de la Gare, cette partie n'avait pas été incluse dans le projet et les réflexions sur site sont restées au stade de l'esquisse (cf. Figure 2).

Depuis lors, la Poste a mené un projet de réaffectation du rez-de-chaussée de son bâtiment à des fins commerciales, l'esplanade a été fermée à la circulation, les places de stationnement ont été déplacées sur le parking derrière la Poste, une vélo-station a été créée dans le parking souterrain de la Poste et un projet d'aménagement a été développé par le Service d'urbanisme et d'architecture au travers des phases SIA 31 : Avant-projet, SIA 32 : Projet d'ouvrage et SIA 33 : Demande d'autorisation.

Parallèlement au développement du projet, des discussions se sont tenues entre la Ville de Fribourg et la Poste afin de convenir des modalités d'acquisition d'une partie de la parcelle privée concernée par le projet d'espace public.

3. Procédures

Le 24 mai 2024, la Ville de Fribourg a mis à l'enquête publique le projet de requalification de l'esplanade de la Poste. À l'issue de la période de consultation, une opposition a été déposée.

L'opposition a été rejetée par le Conseil communal qui a accordé le permis de construire le 14 janvier 2025. Cette décision est entrée en force.

4. Nomenclature

Le nom « esplanade de la Poste » a été donné à l'interne dans le cadre du développement du projet. Il a été défini uniquement du fait de la localisation de l'aménagement. À l'instar de la place Liselotte-Spreng, dont la plaque qui porte le nom de cette illustre défenseuse de la cause féminine a été dévoilé le 13 juin 2023 par le Conseil communal, « l'esplanade de la Poste » va aussi être baptisée à l'issue des travaux.

Se référant à la réponse du 14 février 2023 au postulat n° 21[1] de Mesdames S. Boggian, C. Goy, M. Mendez, F. Menétrey, E. Nobs, E. Piller, C. Revaz. A. T. Fontes Martins, A. Salina, M. Giller-Zbinden et Monsieur M. Vonlanthen, le Conseil communal privilégiera une nouvelle dénomination en l'honneur de personnalités féminines ou sexisées.

5. Le projet de requalification

5.1 Contexte

Le projet, pièce importante du projet global de requalification de la place de la Gare et de ses abords, s'inscrit dans une volonté affirmée du Conseil communal de requalifier le centre-ville afin d'améliorer le cadre de vie de Fribourgeoises et des Fribourgeois. Pour atteindre cet objectif, les projets d'aménagement d'espaces publics visent à limiter la place de la voiture au profit des piétons, à créer des espaces dédiés à la pause ainsi qu'à augmenter les surfaces perméables et de canopée. Le plan ci-dessous permet d'apprécier l'insertion de cette nouvelle pièce dans le projet global de requalification de la place de la Gare.

Figure 3 : Plan du projet global de requalification de la place de la Gare et de ses abords

[1] Rapport final postulat 21 – Augmenter la représentativité des femmes et personnes sexisées

5.2 Concept d'aménagement et bien-fonds

Le projet se distingue en deux parties qui se différencient de par leur aménagement ainsi que d'un point de vue foncier.

Figure 4 : Répartition des surfaces du bien-fonds

En jaune, le parvis minéral du bâtiment de la Poste, restant propriété de PostFinance AG, permet de maintenir un socle à ce bâtiment emblématique de la ville, tout en garantissant l'accessibilité aux véhicules de secours ainsi que le passage des usagers de mobilité douce.

En bleu, la place végétale, faisant l'objet d'une acquisition par la Ville de Fribourg, se définit par un large espace composé de deux terrasses arborées et revêtues d'un sol semi-perméable. Des éléments construits, tels que les marches, gradins et autres bordures adoptent des géométries claires en adéquation avec la forme triangulaire et la topographie du site.

L'aménagement de l'esplanade intervenant préalablement au reste du projet Gare, le projet a été développé afin qu'il s'intègre dans la situation existante ainsi que dans celle projetée.

5.3 Projet

Figure 5 : Plan du projet

La future esplanade a vocation à être un lieu de pause et de déambulation.

Un jeu de gradins et de marches permet d'intégrer l'aménagement dans la topographie du site et de créer, en plus du parvis de la Poste, deux terrasses à faible pente. Des gradins en béton forment de longues assises appropriables par les usagers. Les terrasses sont en revêtement semi-perméable et accueillent de nombreux arbres créant un couvert dense et continu. Le revêtement choisi et la présence importante de végétation permettent de réduire fortement l'îlot de chaleur actuel à cet endroit.

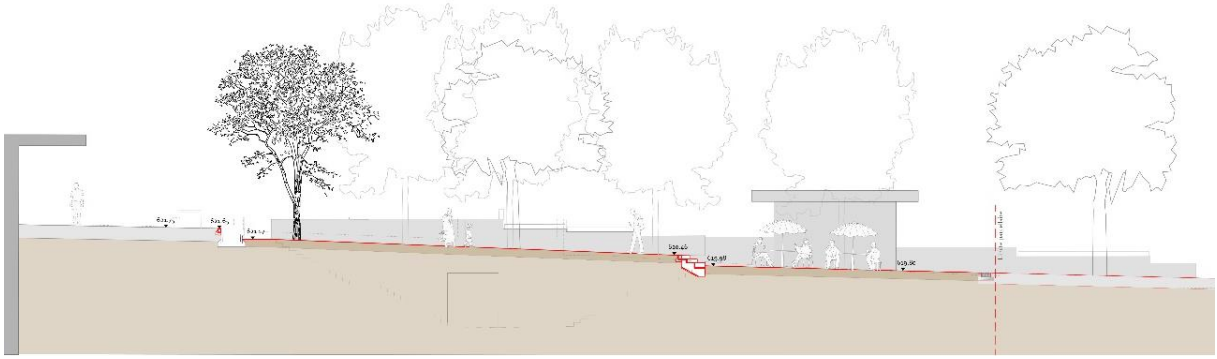


Figure 6 : Coupe de l'esplanade illustrant les différentes terrasses

Le parvis du bâtiment de la Poste, au nord, se définit comme le socle du bâtiment mais aussi comme une liaison mobilité reliant la gare à la rue du Criblet. Son revêtement en enrobé est réfectionné et sa largeur augmentée afin de garantir l'accès aux véhicules de secours.

Figure 7 : Esplanade de la poste – Vue depuis le parvis du bâtiment de la Poste

La grande terrasse, au centre, accueille des jeux conçus spécialement pour le lieu en plus des arbres et du mobilier libre. La petite terrasse, au sud, trouve, en son centre, le kiosque existant qui pourra animer la place. Enfin, le projet intègre également un escalier reliant le parvis de la Poste à la vélo-station installée dans le parking souterrain du bâtiment.

Figure 8 : Esplanade de la poste – Vue depuis l'avenue de Tivoli

5.4 Végétation

Dans le cadre du projet de requalification, une grande importance a été accordée à la valorisation des arbres existants ainsi qu'à l'arborisation de la place.

Valorisation des arbres existants

Une partie de l'esplanade de la Poste est actuellement occupée par des alignements de Charmes communs (Carpinus betulus) qui ont fait l'objet d'une taille architecturée depuis de nombreuses années. Ce type de taille, privilégiant une forme esthétique plutôt qu'une forme naturelle de l'arbre, vise à le cloisonner dans un volume défini. Pour cette raison, ces arbres, au nombre de 32, sont aujourd'hui de faible hauteur et de forme cubique.

Un des objectifs du projet étant de créer une canopée dense et continue, l'éventualité de replanter ces arbres existants dans le cadre du projet de l'esplanade a été exclue.

Figure 9 : Photo des arbres existants

Afin de les valoriser et ainsi d'éviter leur abattage pur et simple, un expert arboriste a été mandaté dans le but d'étudier la faisabilité de ces travaux de transplantation.

Cette expertise a permis de rapporter que, au regard des sondages racinaires réalisés, la transplantation est techniquement réalisable, cependant la survie des arbres transplantés ne peut être garantie.

En l'état, il semble plus pertinent d'opter pour une sélection rigoureuse des sujets les plus résilients, montrant le moins de signes de stress et ayant les meilleures chances de s'adapter aux nouvelles conditions. Le nombre d'arbres transplantables est estimé par l'expert à environ 10 sur les 31 présents sur le site.

Ces 10 arbres seraient transplantés dans des bacs par un paysagiste puis utilisés dans le cadre d'aménagements transitoires.

Ce type d'intervention rapide et à petite échelle dans l'espace public permet d'activer et d'expérimenter certains lieux. La mise en place de ces arbres peut être accompagnée de mobilier urbain incitant les usagers à s'approprier les espaces.

Une étude réalisée au sein du Service d'urbanisme et d'architecture a permis de répertorier selon différents critères, tels que les îlots de chaleur, les lieux propices à ces aménagements transitoires. Ainsi, ces arbres en bac pourraient être installés par groupe dans des lieux comme la rue de l'Abbé-Bovet, la rue du Criblet, la rue de Locarno ou l'esplanade Jo-Siffert.

Leur mise en place doit aussi prendre en compte certaines contraintes telles que l'accessibilité aux véhicules de secours, de livraisons ou encore ceux de la Voirie ou des Parcs et promenades.

Les coûts relatifs à la valorisation des arbres existants sont intégrés au coût d'ouvrage global (cf. chapitre 7.3 Crédit d'ouvrage).

Arborisation

Le concept végétal prévoit la plantation de 16 sujets et propose une palette d'essences d'avenir, résistantes aux changements climatiques ainsi qu'aux conditions urbaines souvent défavorables à un bon développement. La palette végétale se compose d'un mélange de 3 chênes : le Chêne chevelu (Quercus cerris), le Chêne vert (Quercus ilex) et le Chêne pubescens (Quercus pubescens).

Chêne chevelu

Chêne vert

Chêne pubescens

Sophora du japon

Afin de diversifier le type de feuillage ainsi que la qualité de l'ombre sous la canopée, ce mélange est accompagné par le Sophora du Japon (Sophora japonica). Chacune des essences précitées peut atteindre, en milieu urbain, une hauteur comprise entre 10 et 20 m. Elles sont, par ailleurs, recommandées par la liste des arbres d'avenir de l'Etat de Fribourg ainsi que celle de la Ville de Fribourg.

Ces arbres pourront bénéficier d'une fosse de plantation continue s'étendant sur toute la surface de l'espace arboré. Cette fosse est constituée d'un mélange de terre, de pierre et de compost. Ce type de mélange permet de garantir le bon développement des arbres tout en assurant une bonne structure du revêtement qui sera soumis à la pression des usages.

5.5 Matérialité

Le concept de matérialité se définit par l'utilisation de 3 matériaux : l'enrobé bitumineux pour les espaces de circulation, le gravier stabilisé pour la place arborée et enfin le béton pour les ouvrages tels que les gradins, les bordures ainsi que les escaliers.

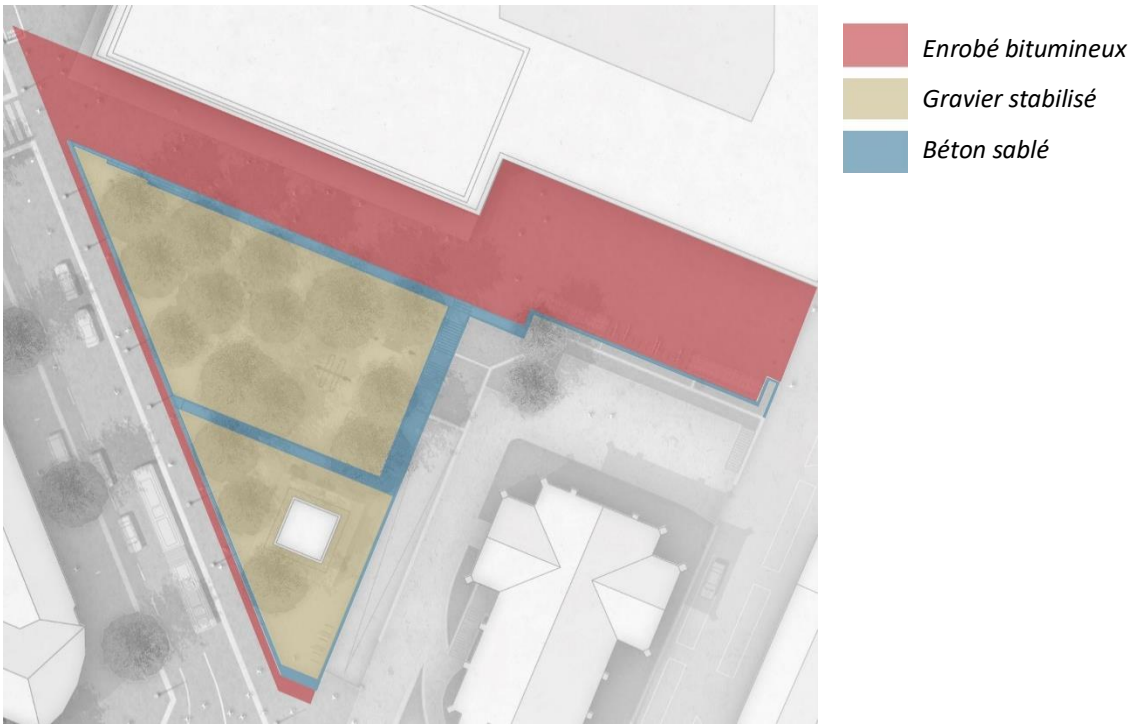


Figure 10 : Concept de matérialité

Enrobé bitumineux

Le parvis du bâtiment, d'une largeur moyenne de 9 m et d'une surface d'environ 900 m^2, est dédié aux circulations pour les piétons, les cycles, les véhicules de secours ainsi que les véhicules de la Voirie. Afin d'assurer la résistance à ces différents usages, cette surface est en enrobé bitumineux.

Gravier stabilisé

La place arborée s'étend sur un surface d'environ 900 m^2 et est revêtue d'un gravier stabilisé. Ce revêtement naturel, composé d'une couche de gravier concassé de granulométrie 0/16, offre des avantages esthétiques et environnementaux. En plus d'embellir l'espace, il permet une absorption partielle des eaux de pluie, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cette capacité d'absorption combinée avec le couvert végétal permet une atténuation des îlots de chaleur. Son usage exclusivement piétonnier en fait un choix particulièrement adapté pour les zones de pause, où il favorise une atmosphère conviviale et accueillante.

Béton sablé

Délimitant les terrasses de la place, le béton joue un rôle essentiel en signalant le changement topographique (gradins, marches et escaliers). Robuste et polyvalent, ce matériau est adapté à des surfaces ou ouvrages fréquemment sollicités.

Le béton sera traité par sablage, ce qui ajoute une dimension esthétique en révélant les agrégats intégrés à la matière. De plus, un revêtement anti-graffiti sera appliqué, garantissant une durabilité accrue et facilitant son entretien.

5.6 Equipements ludiques

Dépourvu de place de jeux, le secteur Gare bénéficiera, avec l'esplanade de la Poste, d'un espace multigénérationnel dédié aux jeux et à la détente.

Sur la terrasse supérieure, à proximité de l'accès à la vélo-station, prennent place 3 modules de jeux destinés aux petits et aux grands. De longs mâts colorés dialoguant avec la verticalité des troncs servent de support à un hamac, des balançoires ou encore à une barre suspendue. Installée dans une surface de gravier non stabilisée, la zone de jeux respecte les recommandations du BPA.

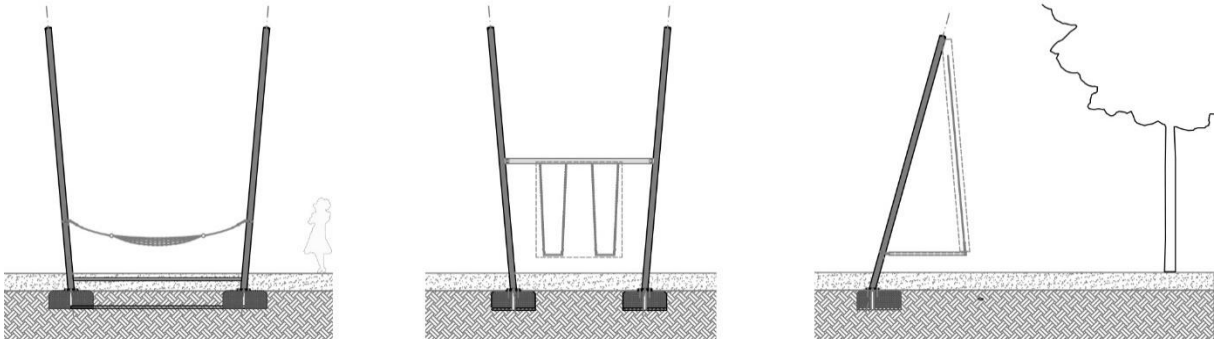


Figure 11 : Coupes des 3 modules

Figure 12 : Images de références

5.7 Eclairage

Le concept d'éclairage est conforme au Plan lumière de la Ville de Fribourg. Il comprend la mise en place de candélabres de 5 m de hauteur positionnés à intervalles réguliers sur le parvis du bâtiment. Quant à la place arborée, deux types d'éclairages d'ambiance sont mis en place : des spots placés sur des mâts d'une hauteur de 6 m ainsi que des rails lumineux installés dans les gradins.

Figure 13 : Vue illuminée un soir d'automne depuis l'avenue de Tivoli

5.8 Mobilité

Mobilité douce

La traversée du parvis du bâtiment de la Poste permettant de joindre l'avenue de Tivoli à la rue du Criblet est identifiée comme « Réseau principal » dans le Plan communal de mobilité douce du PAL. Le projet valorise cette liaison en élargissent légèrement le gabarit de passage, en uniformisant le revêtement de surface et en supprimant les divers obstacles tels que des bordures ou des bacs à plantes.

Le périmètre regroupant l'esplanade de la Poste et la parcelle du Temple est quant à lui affectée comme « Zone prioritairement piétonne ».

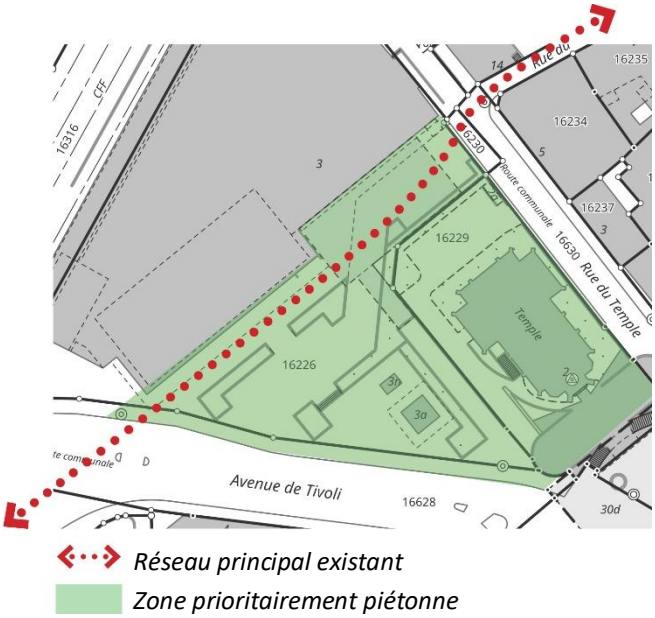


Figure 14 : Principes du Plan communal de mobilité douce

Vélo-station

Proposant 128 places pour cycles, la première vélo-station de la Ville de Fribourg nommée « Poste-Tivoli » est en service depuis le 18 septembre 2024. Ce local permet d'offrir un espace de stationnement sécurisé pour les cyclistes.

Afin de faciliter l'accès à cette vélo-station, notamment pour les usagers piétons arrivant ou se rendant à la gare, le projet de l'esplanade de la Poste intègre la réalisation d'un nouvel escalier permettant de rejoindre de manière directe l'entrée de cette vélo-station depuis le parvis du bâtiment de la Poste.

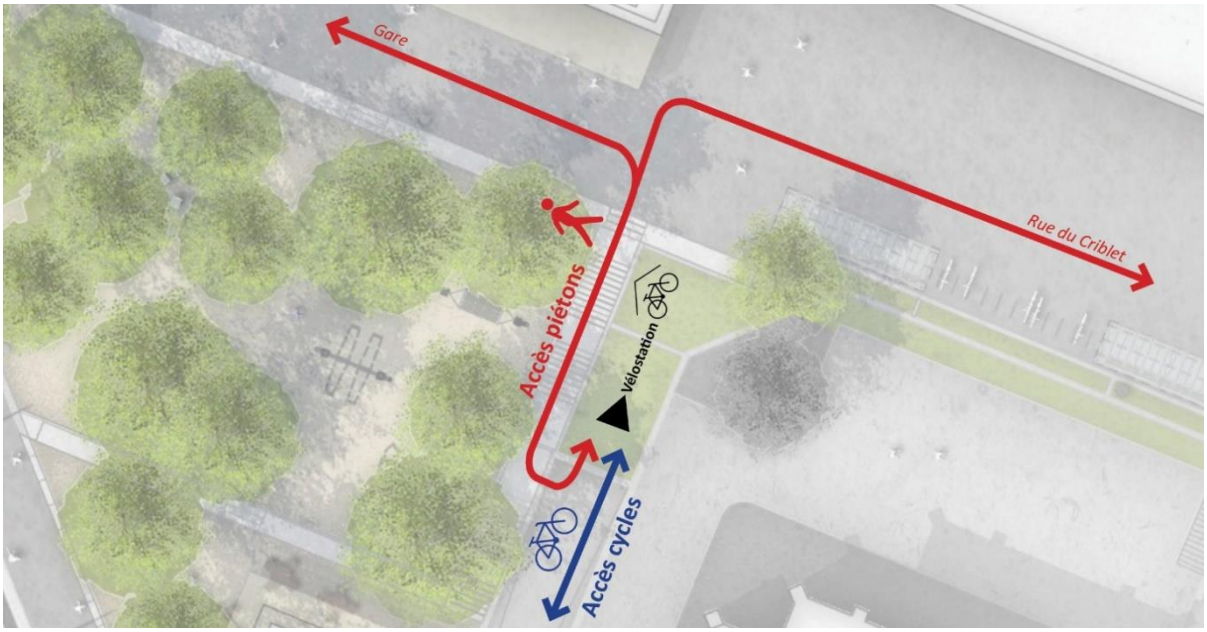


Figure 15 : Accès à la vélo-station Tivoli-Poste

Arceaux et couverts à vélo

En plus de l'offre en stationnement dans la vélo-station, le projet intègre 66 places vélo portant ainsi l'offre totale sur le périmètre de l'esplanade de la Poste à 194 places. Les places offertes dans le cadre du projet de réaménagement se répartissent comme suit : 54 places dont 36 sous abri situées sur le parvis du bâtiment de la Poste au droit du magasin Lidl ainsi que 12 places non couvertes à proximité du kiosque.

Accès Voirie et véhicules de secours

Le nouveau parvis du bâtiment a été dimensionné de façon à pouvoir assurer le passage des véhicules d'entretien de la Ville de Fribourg ainsi que les véhicules du service du feu. Pour ces derniers, un test a été effectué *in situ* avec l'échelle automobile (hauteur de déploiement 32 m) et deux stations de travail ont été identifiées afin de garantir l'accessibilité à la façade en cas d'intervention.

6. Kiosque

La surface à acquérir par la Ville de Fribourg comprend le kiosque d'une surface de 31 m^2 construit en 1972. Celui-ci est actuellement loué et exploité par l'entreprise suisse Valora, active dans le commerce de détail. Suite à l'acquisition de la parcelle, la Ville de Fribourg reprendra le bail commercial qui la lie au locataire du kiosque. Si le kiosque ne fait pas partie du projet de réaménagement de l'esplanade de la Poste, il contribuera, avec sa terrasse attenante, à l'animation de la place.

Figure 16 : Photo du kiosque

Ce kiosque étant situé en zone de place urbaine (ZPU, art. 169 ss RCU), tout éventuel projet ultérieur de rénovation du bâtiment devra s'intégrer de manière harmonieuse au site. Seules des activités servant le bien commun de la collectivité, des activités culturelles, touristiques ou commerciales à faibles nuisances pourront y être admises.

7. Finances

7.1 Crédit d'étude

Un montant de **CHF 278'500.00** a été voté au budget 2022 (rubrique 620.5030.168) afin de financer les prestations du groupement de mandataires relatives aux phases SIA 31 à 41, soit de l'avant-projet aux appels d'offres. Ce montant intègre également les imputations salariales estimées à CHF 28'500.00.

Au moment de la validation de ce Message par le Conseil communal, les dépenses relatives aux prestations effectuées par les mandataires et les collaborateurs de la Ville s'élèvent à **CHF 245'000.00**. Les prestations des mandataires pour la phase SIA 31 à 41 étant entièrement facturées, le solde permettra de financer les imputations salariales de 2025.

7.2 Foncier

Afin de permettre de faciliter à la fois l'aménagement de l'esplanade de la Poste, dans le cadre de sa requalification, puis de son entretien, une partie de la parcelle n° 16 226 RF va être détachée de la parcelle de base et acquise par la Ville de Fribourg.

Cette parcelle, dont l'emprise est présentée en chapitre 5.2 est composée d'une place revêtue, d'une surface verte ainsi que d'un kiosque, pour une surface totale de 1'082 m^2.

Le kiosque est actuellement loué à son exploitant alors que la place est, elle, louée à divers entrepreneurs indépendants, de manière journalière pour l'accueil de foodtrucks, ce qui génère des revenus locatifs annuels d'un peu plus de CHF 20'000.00. Dans ce contexte, l'analyse de la valeur de rendement du bien-fonds a permis de guider le processus de négociation du prix de vente avec PostFinance AG. Ce processus a abouti à la proposition d'un prix de CHF 498'000.00 pour cet achat.

Les investissements liés à cette acquisition peuvent être résumés comme suit :

Prix d'achat		CHF	498'000.00
Frais d'achat (acte notarié, droits de mutation, registre foncier) 5%		CHF	24'900.00
	Total :	**CHF**	**522'900.00**

Le montant de CHF 24'900.00 pourra être financé à travers le fonds de politique foncière active (PFA).

7.3 Crédit d'ouvrage

Dans le prolongement des phases d'étude (SIA 31 et 32) ainsi que de la phase de demande d'autorisation (SIA 33), les mandataires ont produit les documents d'appel d'offres (phase SIA 41) qui ont par la suite été publiés. Sur la base des offres reçues, les mandataires ont établi le devis consolidé avec les offres d'entreprises rentrées à hauteur d'environ 90% du coût de l'ouvrage.

Pour le projet de requalification de l'esplanade de la Poste, le coût d'ouvrage (+/- 10%) est devisé à **CHF 2'557'329.00 TTC**.

Ce montant comprend :

- le coût prévisionnel des travaux ;
- le coût d'achat d'une partie du bien-fonds n° 16 226 RF ainsi que du kiosque ;
- les prestations des mandataires pour les phases SIA 51 : Projet d'exécution à 53 : Mise en service ;
- les imputations salariales relatives aux prestations des collaborateurs de la Ville pour les phases SIA 51 : Projet d'exécution à 53 : Mise en service.

Conformément à l'article 29 al. 2 de la Loi sur les finances communales (LFCo), ce montant sera indexé sur l'indice suisse des prix de la construction (Mittelland – « Génie civil ») à la valeur d'octobre 2024 (dernière valeur disponible au moment de la validation du présent Message), soit 113.6 (base 2020).

Dans le plan financier 2025-2029, le montant réservé dans la rubrique 620.5030.181 relative aux travaux de requalification de l'esplanade de la Poste ainsi qu'à l'achat d'une partie de la parcelle est de **CHF 2'142'852.00.**

Se référant à ce montant, il apparaît une augmentation du coût total de **CHF 414'476.00** correspondant à 19,3%. Cette différence est due aux éléments ci-dessous :

- Des modifications de projet ont dû être effectuées depuis la dernière mise à jour du plan financier. La modélisation 3D du projet, réalisée préalablement à la phase d'appel d'offres, a révélé certaines incohérences topographiques nécessitant un ajustement du projet (dimensionnement des ouvrages béton tels que les marches et les gradins). Ces modifications de projet ont engendré une augmentation des coûts de CHF 226'141.00 ;
- Cette augmentation a engendré une hausse de CHF 67'740.00 des honoraires et des divers imprévus calculés sur la base du coût des travaux ;
- Les imputations salariales ainsi que le montant destiné à l'inauguration avaient été sous-estimés lors du précédent chiffrage entrainant une augmentation des coûts de CHF 35'595.00 ;
- Les coûts relatifs à la valorisation d'une partie de arbres existants n'avaient pas été intégrés. Ces coûts sont estimés à CHF 85'000.00 sur la base d'une offre d'un paysagiste local comprenant la fourniture des bacs ainsi que les prestations de l'entreprise pour les travaux de transplantation.

Le tableau ci-dessous illustre les montants détaillés par CAN[2] :

CAN	Objet	Montant
100	Travaux préparatoires, génie civil, entretien, aménagement	539'824
200	Travaux de génie civil	793'735
400	Sanitaire, chauffage, ventilation, climatisation	8'648
500	Installations électriques	73'600
600	Travaux spécialisés	30'000
820	Autorisations et taxes	3'243
830	Assurances	5'000
830	Inauguration	20'000
850	Prestations du maître de l'ouvrage	53'000
870	Honoraires	275'180
880	Comptes d'attente	172'099
	Valorisation d'une partie des arbres existants	85'000
	Achat d'une partie de la parcelle	498'000
	Total CHF TTC	**2'557'329**

[2] CAN - Catalogue des articles normalisés, une collection exhaustive de descriptifs de prestations exécutées sur le chantier en rapport au genre, à la qualité et à la quantité.

7.4 Subventions

Les projets d'agglomération sont, en premier lieu, des instruments de planification destinés à améliorer le système des transports des agglomérations et à coordonner l'urbanisation et les transports en intégrant l'aspect environnemental. La mesure 3M.03.09 « Requalification des secteurs Ancienne gare et Avenue du Tivoli » du Projet d'agglomération de 3e génération (PA3) couvre une grande partie du projet global de réaménagement du secteur gare, dont l'esplanade de la Poste.

Elle a pour objectif d'améliorer les conditions de circulation des bus, le confort et la sécurité des usagers de mobilité douce ainsi que la qualité de l'espace public.

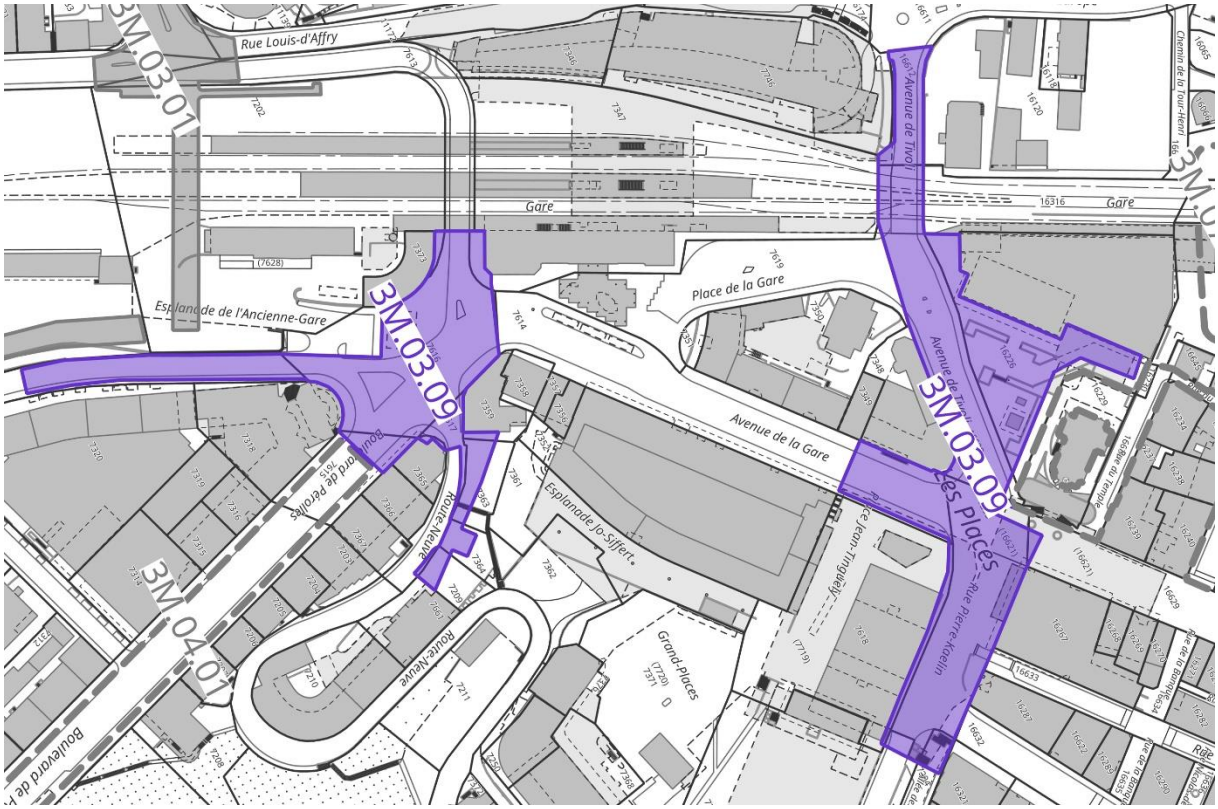


Figure 17 : Plan du périmètre de la mesure 3M.03.09

Pour l'ensemble du périmètre de la mesure illustré ci-dessus, le coût avait été estimé en 2016 par l'Agglomération à CHF 8'850'000.00 HT. Le coût réévalué en 2024 incluant le renchérissement est de CHF 10'356'500.00 HT. La réalisation partielle de la mesure par le réaménagement de l'esplanade de la Poste pourrait permettre à la Ville de bénéficier d'un subventionnement correspondant à 50% du coût d'ouvrage (incluant le coût d'achat de la parcelle), soit un montant estimé de **CHF 1'278'664.45 TTC**.

8. Calendrier prévisionnel

Message pour le crédit d'ouvrage	juin 2025
Démarrage du chantier	automne 2025
Fin de chantier estimée	automne 2026

9. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter l'entrée en matière et de l'autoriser à engager **CHF 2'557'329.00 TTC**, montant destiné à la réalisation des travaux du projet de l'esplanade de la Poste et à l'achat d'une partie du bien-fonds n° 16 226 RF.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :

Thierry Steiert

LE CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Secrétaire de Ville :

David Stulz

Annexe :

– Plans du projet

10. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Botschaft ersucht der Gemeinderat den Generalrat um die Genehmigung eines Verpflichtungskredits von **CHF 2'557'329 inkl. MWST für die Realisierung des Neugestaltungsprojekts der Esplanade de la Poste sowie für den Kauf eines Teils des Grundstücks Nr. 16 226 GB**.

Es handelt sich um einen Kredit für die Realisierungsphase, zu der die Entwicklung der notwendigen Ausführungs- und Detailpläne für die Ausführung des Bauvorhabens (einschliesslich der Kostenkontrolle, der Inbetriebnahme und der Schlussrechnung) sowie die Finanzierung des Kaufs eines Teils der vom Vorhaben betroffenen Parzelle gehören.

Die in dieser Botschaft unterbreiteten Baukosten werden auf **CHF 2'557'329.00 inkl. MWST** +/- 10 % geschätzt. Sie wurden mit den erhaltenen Offerten der Unternehmen konsolidiert, die ungefähr 90 Prozent der Baukosten ausmachen.

1. Präambel

Die inmitten des Quartiers Places liegende Esplanade de la Poste ist ein fester Bestandteil des umfassenden Neugestaltungsprojekts für den Bahnhofplatz und seine Umgebung. Wie bei der Neugestaltung des Burgquartiers, der Richemond-Kreuzung und des Place du Pertuis zielt das Neugestaltungsprojekt der Esplanade de la Poste darauf ab, die Qualität des öffentlichen Raums zu steigern, indem der Vegetation, dem Fussverkehr sowie dem Langsamverkehr im Allgemeinen mehr Platz eingeräumt wird.

Das Projekt wird im Rahmen der Massnahme *3M.03.09 «Umqualifizierung der Sektoren Alter Bahnhof und Avenue du Tivoli»* des Agglomerationsprogramms der 3. Generation (AP3) umgesetzt, mit deren Umsetzung vor Ende 2025 begonnen werden muss, um den Beitrag des Bundes zu erhalten.

Der betroffene Bereich ist in der OP als Zone der urbanen Plätze (ZPU) ausgeschieden. Er betrifft ungefähr 2200 m^2 des Grundstücks Nr. 16 226 GB, das aktuell im Eigentum der PostFinance AG ist.

Die neu gestaltete Fläche liegt weniger als 150 m vom Bahnhof Freiburg entfernt zwischen der Avenue de Tivoli, dem Postgebäude und der Kirchenparzelle.

2. Das Neugestaltungsvorhaben

2.1 Ausgangslage

Das Projekt ist ein wichtiges Puzzlestück für das umfassende Neugestaltungsprojekt des Bahnhofplatzes und seiner Umgebung und entspricht dem erklärten Willen des Gemeinderats, das Stadtzentrum aufzuwerten, um das Lebensumfeld der Freiburgerinnen und Freiburger zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen soll mit Gestaltungen des öffentlichen Raums der Platz für die Autos zugunsten des Fussverkehrs eingeschränkt werden und Bereiche, die zum Ausruhen einladen, mehr unversiegelte Flächen und ein grösseres Blätterdach geschaffen werden. Der folgende Plan zeigt die Einbettung dieses neuen Stücks ins Gesamtprojekt der Neugestaltung des Bahnhofplatzes.

2.2 Gestaltungskonzept und Grundstück

Das Projekt besteht aus zwei Teilen, die sich durch ihre Gestaltung sowie aus bodenrechtlicher Sicht unterscheiden.

Gelb eingezeichnet ist der versiegelte Vorplatz des Postgebäudes, der im Besitz der PostFinance AG bleibt und weiter den Sockel für dieses typische Gebäude der Stadt bildet. Er stellt den Zugang für Rettungsfahrzeuge sowie die Durchfahrt des Langsamverkehrs sicher.

Blau eingezeichnet ist der begrünte Platz, der von der Stadt Freiburg gekauft wird und sich durch einen grossen Platz bestehend aus zwei Terrassen mit Bäumen und einem halbdurchlässigen Bodenbelag auszeichnet. Bauliche Elemente wie Treppen, Stufen und andere Kanten bestehen aus klaren Geometrien, die sich in die dreieckige Form und die Topografie des Orts einfügen.

Da die Esplanade vor dem restlichen Bahnhofsprojekt gestaltet wird, wurde bei der Entwicklung des Projekts darauf geachtet, dass es sowohl die bestehende als auch die künftige Situation berücksichtigt.

2.3 Projekt

Die künftige Esplanade wird ein Ort sein, der zum Innehalten und Flanieren einlädt.

Mit einer Reihe von Stufen und Treppen wird die Gestaltung in die Topografie des Orts eingebettet und neben dem Vorplatz der Post werden zwei leicht abfallende Terrassen geschaffen. Stufen aus Beton bilden lange Sitzflächen, die von den Nutzenden angeeignet werden können. Die Terrassen bestehen aus einem halbdurchlässigen Belag und zahlreichen Bäumen, die ein dichtes und durchgehendes Blätterdach bilden. Der gewählte Belag und die starke Begrünung werden die aktuell an diesem Ort bestehende Hitzeinsel stark eindämmen.

Im Norden stellt der Vorplatz des Postgebäudes nicht nur den Sockel des Gebäudes, sondern auch eine Mobilitätsverbindung zwischen dem Bahnhof und der Cribletgasse dar. Sein Asphaltbelag wird instandgesetzt und er wird verbreitert, um die Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.

Auf der grossen Terrasse in der Mitte wird es zusätzlich zu den Bäumen und verschiedenem Mobiliar zwei Spiele geben, die extra für den Ort entworfen werden. Mitten auf der kleinen Terrasse im Süden befindet sich der bestehende Kiosk, der den Platz beleben wird. Zum Projekt gehört zudem eine Treppe, die den Vorplatz der Post mit der Velostation verbindet, die im unterirdischen Parkplatz des Gebäudes untergebracht ist.

2.4 Spielanlagen

Das spielplatzfreie Gebiet des Bahnhofs wird mit der Esplanade de la Poste einen Platz erhalten, der alle Generationen zum Spielen und zur Erholung einlädt.

Auf der oberen Terrasse werden in der Nähe des Zugangs zur Velostation drei Spielmodule für Klein und Gross installiert. Lange, bunte Stangen stehen im Dialog mit den vertikalen Pfosten, an denen eine Hängematte, Schaukeln und eine Stange befestigt sind. Der Spielbereich mit einer losen Kiesfläche entspricht den Empfehlungen der BFU.

2.5 Mobilität

2.5.1 Langsamverkehr

Über den Vorplatz des Postgebäudes, der im kommunalen Langsamverkehrsplan der OP zum «Hauptnetz» gehört, gelangt man von der Avenue de Tivoli zur Cribletgasse. Das Projekt wertet diese Verbindung auf, indem das Durchfahrtsprofil leicht verbreitert, die Oberflächenbeschichtung vereinheitlicht und verschiedene Hindernisse wie Absätze und Blumenbeete entfernt werden.

Das Gebiet der Esplanade de la Poste und der Kirchenparzelle wird in eine Zone umgewandelt, in der der Fussverkehr Priorität hat.

2.5.2 Velostation

Die erste Velostation der Stadt Freiburg heisst «Poste-Tivoli». Sie verfügt über 128 Veloabstellplätze und ist seit 18. September 2024 in Betrieb. Die Station bietet einen sicheren Abstellplatz für Velos.

Für einen einfacheren Zugang zur Velostation, namentlich für den Fussverkehr vom und zum Bahnhof, sieht das Projekt der Esplanade de la Poste den Bau einer neuen Treppe vor, über die der Eingang der Velostation vom Vorplatz des Postgebäudes aus erreicht werden kann.

2.5.3 Veloständer und -unterstände

Zusätzlich zur Velostation sieht das Projekt 66 Veloabstellplätze vor, wodurch bei der Esplanade de la Poste insgesamt 194 Plätze zur Verfügung stehen werden. Die im Rahmen dieser Neugestaltung installierten Abstellplätze sind wie folgt aufgeteilt: 54 Plätze, davon 36 gedeckte auf dem Vorplatz des Postgebäudes beim Lidl, sowie 12 nicht gedeckte Plätze in der Nähe des Kioskes.

2.5.4 Zufahrt Strasseninspektorat und Rettungsfahrzeuge

Der neue Vorplatz wurde so dimensioniert, dass die Unterhaltsfahrzeuge der Stadt Freiburg sowie die Feuerwehrfahrzeuge durchfahren können. Mit letzteren wurde vor Ort ein Test mit der Autodrehleiter (ausfahrbare Höhe 32 m) durchgeführt und es wurden zwei Arbeitsstationen identifiziert, um den Zugang zur Fassade im Einsatzfall sicherzustellen.

3. Finanzierung

3.1 Grundeigentum

Um sowohl den Umbau der Esplanade de la Poste im Rahmen der Neugestaltung als auch ihren Unterhalt zu erleichtern, wird ein Teil der Parzelle Nr. 16 226 GB von der Grundparzelle abgelöst und von der Stadt Freiburg gekauft.

Diese Parzelle, deren Umrisse in Kapitel 5.2 abgebildet sind, besteht aus einem befestigten Platz, einer Grünfläche und einem Kiosk. Ihre Gesamtfläche beträgt 1082 m^2.

Der Kiosk ist aktuell an den Betreiber verpachtet und der Platz wird verschiedenen unabhängigen Unternehmern tageweise für das Abstellen von Foodtrucks vermietet, was zu jährlichen Mieteinnahmen von etwas mehr als CHF 20’000 führt. In diesem Zusammenhang leitete die Analyse des Ertragswerts des Grundstücks den Verhandlungsprozess für den Verkaufspreis mit PostFinance AG an. Dieser Prozess führte zu einem Preisvorschlag von CHF 498’000 für diesen Kauf.

Die Investitionen in Zusammenhang mit diesem Kauf können wie folgt zusammengefasst werden:

Kaufpreis	CHF	498’000.00
Kosten für den Kauf (notarielle Urkunde, Handänderungssteuer, Grundbuch) 5 %	CHF	24’900.00
Total:	**CHF**	**522’900.00**

Die CHF 24’900 werden über den Fonds für aktive Bodenpolitik (ABP) finanziert.

3.2 Objektkredit

Nach der Projektierungsphase (SIA 31 und 32) sowie der Bewilligungsphase (SIA 33) erstellten die Auftragnehmer die Ausschreibungsdokumente (SIA-Phase 41), die in der Folge veröffentlicht wurden. Gestützt auf die erhaltenen Offerten haben die Auftragnehmer den konsolidierten Kostenvoranschlag mit den Offerten der Unternehmen in Höhe von ungefähr 90 Prozent der Baukosten erstellt.

Für das Neugestaltungsvorhaben der Esplanade de la Poste werden die Baukosten (+/- 10 %) auf **CHF 2’557’329 inkl. MWST** veranschlagt.

Dieser Betrag umfasst:

- die voraussichtlichen Baukosten,
- die Kaufkosten für einen Teil des Grundstücks Nr. 16 226 GB sowie des Kiosks,
- die Leistungen der Auftragnehmer für die SIA-Phasen 51: Ausführungsprojekt bis 53: Inbetriebnahme,
- die Lohnkosten für die Leistungen der städtischen Mitarbeitenden in den SIA-Phasen 51: Ausführungsprojekt bis 53: Inbetriebnahme.

Gemäss Artikel 29 Abs. 2 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (GFHG) wird dieser Betrag zum Wert von Oktober 2024 (letzter verfügbarer Wert zum Zeitpunkt der Genehmigung dieser Botschaft), sprich 113,6 (Basis 2020), an den Schweizer Baupreisindex (Espace Mittelland – «Tiefbau») gekoppelt.

Der in die Rubrik 620.5030.181 für die Neugestaltungsarbeiten der Esplanade de la Poste sowie den Kauf eines Teils der Parzelle in den Finanzplan 2025–2029 eingestellte Betrag beträgt **CHF 2’142’852**.

Im Vergleich zu diesem Betrag werden zusätzliche Gesamtkosten von **CHF 414’476** festgestellt, was 19,3 % entspricht. Diese Differenz ist folgenden Elementen geschuldet:

- Seit der letzten Nachführung des Finanzplans musste das Projekt geändert werden. Die 3D-Modellierung des Projekts, die vor der Ausschreibungsphase durchgeführt wurde, deckte einige topografische Ungereimtheiten auf, die eine Anpassung des Projekts notwendig machten (Grösse der Betonbauten wie die Treppen und Stufen). Diese Änderungen des Projekts führten zu Mehrkosten von CHF 226'141.
- Diese Mehrkosten erzeugen CHF 67’740 Mehrkosten für Honorare und Verschiedenes und Unvorhergesehenes, die auf der Grundlage der Baukosten berechnet werden.
- Die Lohnkosten ebenso wie der Betrag für die Einweihung wurden bei der letzten Bezifferung unterschätzt, was zu Mehrkosten von CHF 35’595 führt.
- Die Kosten für die Aufwertung eines Teils der bestehenden Bäume waren nicht integriert worden. Diese Kosten werden gestützt auf die Offerte eines lokalen Landschaftsgärtners auf CHF 85’000 geschätzt, wozu die Bereitstellung von Behältern sowie die Leistungen des Unternehmens für die Verpflanzung gehören.

Projet d'arrêté

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Vu :

- la Loi du 25 septembre 1980 sur les Communes (LCo; RSF 140.1);
- le Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCo; RSF 140.11);
- le Message n°52 du Conseil communal du 1er avril 2025;
- le Rapport de la Commission financière;
- le Rapport de la Commission de l'édilité, des constructions et des infrastructures,

arrête :

Article premier

[1] Le Conseil communal est autorisé à engager un montant de **CHF 2'557'329.00 TTC** en vue de la réalisation des travaux du projet d'aménagement de l'esplanade de la Poste, de l'achat d'une partie de la parcelle n° 16 226 RF ainsi que le kiosque.

[2] Conformément à l'article 29 al.2 de la Loi sur les finances communales (LFCo), ce montant sera indexé sur l'indice suisse des prix de la construction (Mittelland – « Génie civil ») à la valeur d'octobre 2024, soit 113.6 (base 2020).

Article 2

Cet investissement sera financé par l'emprunt et amorti selon les prescriptions légales.

Article 3

La présente décision est sujette à référendum, conformément à l'article 69 de la Loi sur les finances communales (LFCo) et à l'article 11 du Règlement du 15 septembre 2020 des finances de la Ville de Fribourg (RFin).

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :	Le Secrétaire de Ville adjoint :
Camille Goy	Mathieu Maridor

Esplanade de la Poste
Fribourg

Plan de situation

Appel d'offre		Echelle	variée
N° de plan	1579-E-05-003	Date	30.01.2024
Format	A1	Révision	02.12.2024 Chv
Fichier	1579-E-05-02.dwg	Contrôlé	Bul

Ville de Fribourg
Ingénieur civil Buchs & Plumey SA

Architecture paysagère
Urbanisme
Berlin Genève Munich
Stuttgart Zurich

Uniola AG
ch. Malombré 5
1206 Genève
+41 22 304 09 00
www.uniola.com

Révision

A 25.11.2024
Modification de lignes

B 02.12.2024
Modification de lignes

LEGENDE

- Périmètre
- Parking/construction souterraine
- Avant-toit
- Démollition
- 621.00 Altitudes existantes
- 621.00 Altitudes projet
- X % Pentes projet
- Passage/ Station de travail véhicule de secours

Revêtements

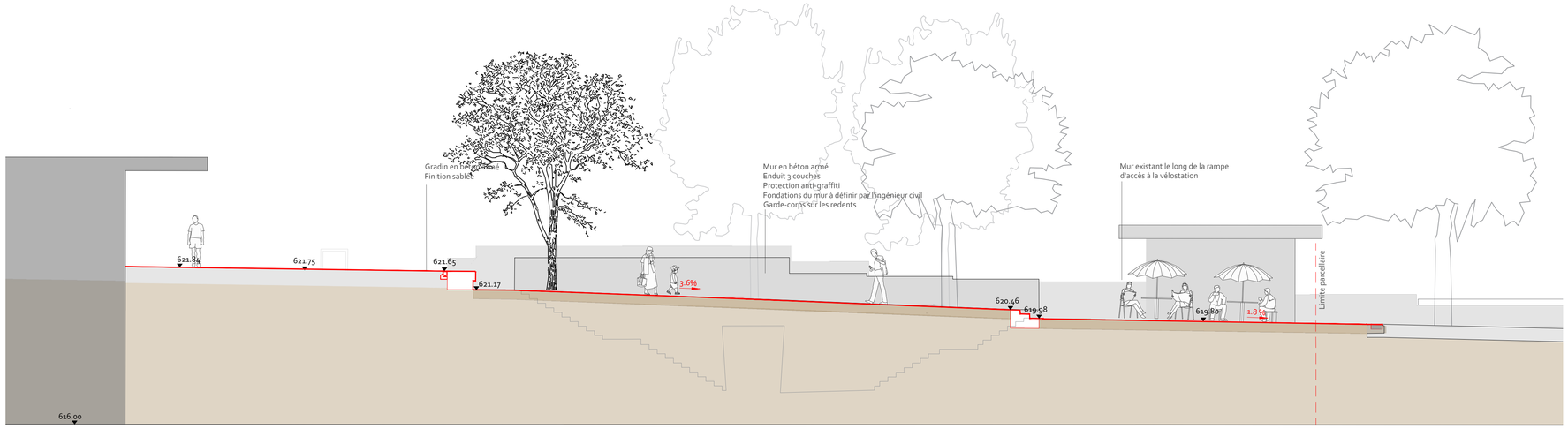
- Enrobé bitumineux
- Béton armé (mur, gradin, marche, dalle)
- Argilo-calcaire
- Nouvelle plantation de vivaces
- Caniveau existant
- Caniveau projeté
- Caniveau grille sur dalle projeté

Arbres

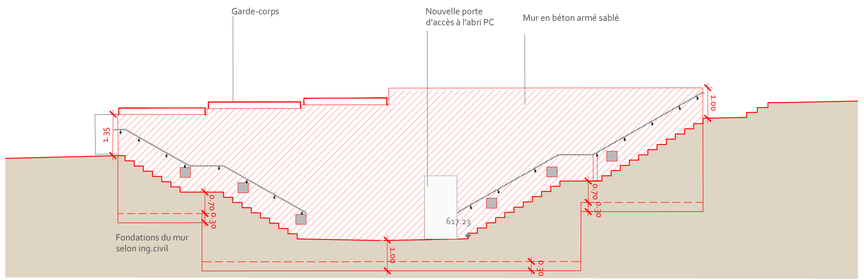
- Arbres existants ou projet tiers
- Arbres projetés
  - 5 Quercus cerris (chêne chevelu)
  - 9 Sophora japonica (sophora du Japon)
  - 3 Gleditsia triacanthos (févier d'Amérique)
- Fosse de plantation

Mobilier urbain

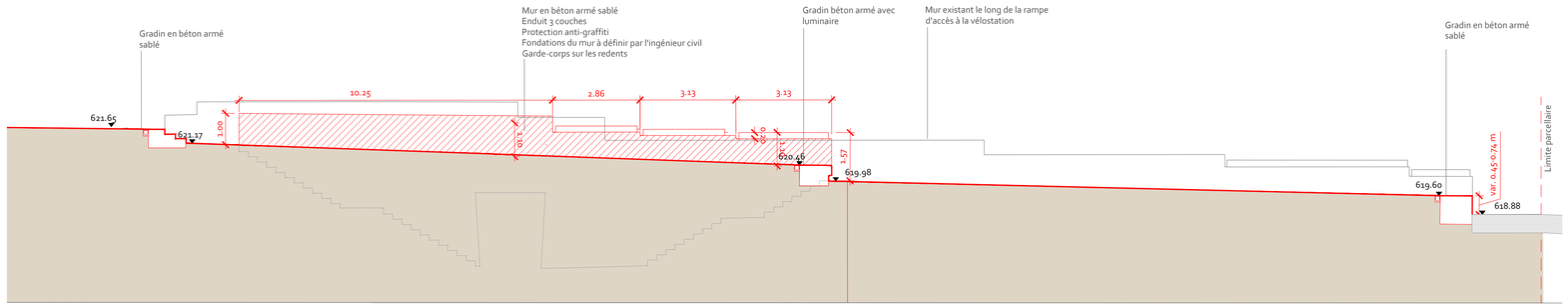
- Arceaux vélo (74 places)
- Jeux d'enfant
- Ouvrage de serrurier (garde-corps, main-courante)
- Fontaine à boire (eau potable)
- Chaise
- Mât caténaire projeté
- Mât caténaire existant conservé
- Corbeille
- Borne rabattable
- Mât multiprojecteurs
- Illumination rasante des gradins



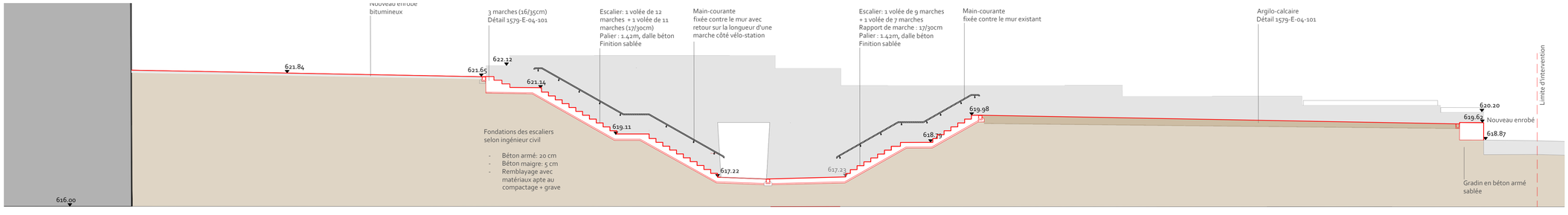
Coupe AA, Ech. 1:100



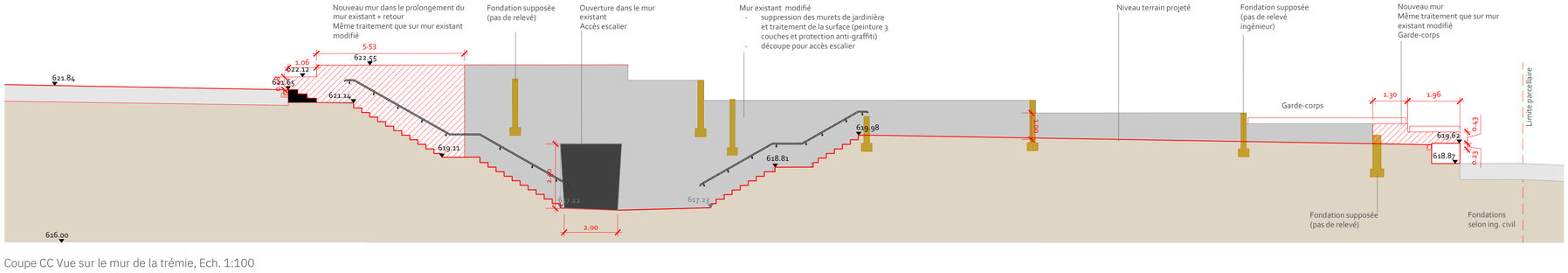
Vue nord-est sur le nouveau mur de l'escalier, Ech. 1:100



Coupe BB, Vue sud-ouest sur le mur depuis l'esplanade, Ech. 1:100



Coupe CC sur l'escalier, Ech. 1:100



Coupe CC Vue sur le mur de la trémie, Ech. 1:100

LEGENDE

Mur projeté

Démolition

Esplanade de la Poste
Fribourg

Coupes AA, BB, CC, vue
Appel d'offre

N° de plan	1579-E-05-104	Date	04.06.2024
Format	A1	Révision	27.11.2024 Out
Fichier	1579-E-04-01.dwg	Contrôlé	Bul

Ville de Fribourg
Ingénieur civil Buchs & Plumey SA

Architecture paysagère
Urbanisme
Berlin Genève Munich
Stuttgart Zurich

Uniola AG
ch. Malombré 5
1206 Genève
+41 22 304 09 00
www.uniola.com