



Stadt Bern

Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

## Sandrainstrasse 3

### Teilsanierung «Alte Ryff-Fabrik»

#### Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Adrian Schnegg
---	--------------------------------

#### Planungsteam

Architekt	Atelier 5 Planer und Architekten AG, Bern
Baumanagement	Andreas Akeret Baumanagement GmbH, Bern
Elektroingenieur	CSP AG, Bern
Bauphysik	ibe institut bau+energie AG, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Bern

#### Objekt

Adresse	Sandrainstrasse 3, 3007 Bern
Stadtteil	Kreis III
Parzellennummer / Fläche	1081 / 10'444 m <sup>2</sup>
Baujahr / Teilsanierung	1890, 1895, 1909, 1914 / 2011–2014
Denkmalpflege (Objekt im kantonalen Inventar)	schützenswert

#### Bautermine

Projektierungskredit	März 2009
Auftragserteilung an Architekten	September 2009
Eingabe Baugesuch	Dezember 2010
Baubewilligung	April 2011
Baukreditgenehmigung Betriebskommission Fonds	August 2011
Baukreditgenehmigung Gemeinderat	November 2011
Baubeginn	Sommer 2012
Bauende	April 2014



### Die «Alte Ryff-Fabrik» an der Sandrainstrasse 3

wurde im Jahr 1890 erbaut und anschliessend in mehreren Etappen ergänzt. Der Fabrikkomplex steht mit seiner klaren Formensprache, den aussergewöhnlichen Details und der fortschrittlichen Konstruktionsweise zeitgleich erbauten europäischen Architekturleistungen in nichts nach. Ursprünglich wurden hier mechanische Strickereien

hergestellt. Seit der Einstellung der Textilproduktion im Jahr 1956 befindet sich die denkmalgeschützte Anlage im Besitz der Stadt Bern und wird heute vorwiegend von Unternehmen aus der Kreativbranche genutzt. Zwischen 2009 und 2014 wurde das in die Jahre gekommene Fabrikareal saniert und dem heutigen Standard angepasst.

Die als schützenswert eingestuft Fabrikgebäude liegen in unmittelbarer Nähe zum Marzilibad und dem Aareufer. Die ursprünglich für die Herstellung von Feinstrickwaren gebaute Fabrikanlage hatte mit einem Mitarbeiterrestaurant, vielfältigen Aussenräumen und einer eigenen Gemüse-, Obst- und Fleischerzeugung seinerzeit den Charakter eines «Fabrik-Campus». Die Kernbaute ist ein dreigeschossiges Gebäude aus Sichtbackstein mit je einem die Traufe durchstossenden Risalit auf der Nord- und Südseite. Die Erweiterungsbauten übernehmen im Wesentlichen Formensprache und Materialisierung der Kernbaute. Den Stil der Anlage bezeichnet die Denkmalpflege mit «trockenem Historismus», wobei in den Treppen und Balkongeländern die Formensprache des Jugendstils aufgegriffen wird.

In den 1950er Jahren kaufte die Stadt Bern das Areal als Abbruchobjekt. Hier hätte dereinst ein Hallenbad gebaut werden sollen. Heute steht die ehemalige Industrieanlage unter Denkmalschutz und bietet verschiedenen Gewerben, Künstlerinnen und Künstlern sowie kulturellen Einrichtungen ein Zuhause. Dank ihrer Stützenkonstruktion lassen sich die ehemaligen Maschinsäle den verschiedensten modernen Bedürfnissen anpassen, ohne die eigentliche Gebäudestruktur verändern zu müssen.

Im engen Kontakt mit der Denkmalpflege wurde die Anlage etappenweise saniert. Dabei wurden die neuen Anforderungen des Brandschutzes, der Sicherheit und der Haustechnik umgesetzt, sowie die Gebäudehülle unter energetischen und denkmalpflegerischen Aspekten saniert.

Der Ersatz der alten, im Gussverfahren hergestellten, ungedämmten Fenster durch thermisch getrennte und speziell für diesen Bau angefertigte Stahlfenster, welche sich im Erscheinungsbild nach aussen kaum vom Original unterscheiden, gilt als wesentlicher Baustein des Projekts. Die Arbeiten fanden bei durchlaufendem Betrieb in allen genutzten Räumlichkeiten statt.

### Die Architekten haben das Wort

Die Bauten auf dem Areal der «Alten Ryff-Fabrik» an der Sandrainstrasse 3 wurden zwischen den Jahren 1890 und 1914 in Etappen gebaut, um die wachsenden Bedürfnisse des damaligen Textilbetriebes abzudecken. Das Ensemble hat deshalb die Eigenschaften einer organisch gewachsenen Struktur mit verschiedensten Qualitäten, differenzierten Räumen und Bereichen. Dennoch besitzt die Anlage, durch eine übergeordnete und klare Materialsprache und die beherrschte Kunst der Planer, das gesamte Fabrikareal als Campus zu gestalten, eine starke Identität. Man fühlt sich hier als Teil eines grossen Ganzen.

Die Nähe zur Aare mit Blick über das Marzilibad bis hinüber zum Bundeshaus, die südlich angrenzende dominante Monbijoubücke, die grossen alten Kiefern im Innenhof, welche inzwischen fast die Höhe des roten Schornsteins erreicht haben sowie die Plätze und Gassen zwischen den Gebäuden schaffen eine inspirierende Spannung zwischen Gewerbe und Naherholungsgebiet.

So ist die historische Ryff-Fabrik heute ein idealer Arbeitsort für viele kreativ und handwerklich Schaffende. In den Häusern finden sich unterschiedlichste Arbeitsräume wie beispielsweise die grossen Bereiche der alten Maschinsäle im Hauptbau, Ateliers oder Werkstätten in den niedergeschossigen Bereichen und direkt unter dem langgezogenen Dach des Hauptbaus die Räume der ehemaligen Schauspielschule (heute Lichtspiel). Sogar der ehemalige Kohlekessel wird dank Oberlichter heute als Atelier genutzt. Übrigens lieben auch die Mauersegler die alte Fabrik mit ihrer nicht zu perfekten Fassade und den damit angebotenen Nistplätzen.

Bei der Aufgabe der Sanierung der historischen Gebäude war es wichtig, dem Objekt angemessene Lösungen zu entwickeln, ohne den Charakter des Fabrikareals zu verändern. Hier soll weiterhin ein Ort der Arbeit und des Schaffens bestehen bleiben und kein überrestauriertes und eingefrorenes Kulturgut entstehen. Inhalt der Sanierung waren daher vor allem übergeordnete Elemente wie die energetische und teilweise bauliche Sanierung der Gebäudehülle oder die Erhöhung der Standards von Sicherheit und Brandschutz. Der Mieterausbau blieb weitestgehend unangetastet. Da die baulichen Arbeiten unter vollem Betrieb stattfanden, waren neben der professionellen Kommunikation zwischen Planern, Bauleitung und Bauherrschaft sowie Mieterinnen und Mietern natürlich auch das Verständnis und die Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer vorausgesetzt.

Die energetische Sanierung der Gebäudehülle wurde dort vorangetrieben, wo sie sinnvoll erschien wie zum Beispiel durch das Dämmen der Dachbereiche oder der Kellerdecke gegen oben. Im Zuge der Fenstersanierung wurden auch Dämmungen von Brüstungs- und Leibungsbereichen vorgenommen. Die bestehenden Holzfenster wurden mit einer Isolierverglasung ergänzt und aufgefrischt. An der dem Wetter ausgesetzten Westseite wurden die Fenster nachgebaut und ersetzt. Vermauerte Fassadenöffnungen wurden wieder frei gelegt, verputzte Bereiche des Sichtbacksteins wieder hervor geholt.

Vor allem die gusseisernen Fenster der ehemaligen Maschinsäle waren eine grosse Herausforderung. Hier musste eine Idee entwickelt werden, wie die Situation verbessert werden konnte, ohne den Ausdruck der sehr filigran gestalteten Gussfenster zu verlieren. Das Variantenstudium wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Bauherrschaft betrieben. So entstand eine prototypische Metallbauerlösung: Ein aus einem Stück im Laserverfahren gefertigtes Stahlfenster mit thermischer Trennung und eingelassener Isolierverglasung. Durch den Einsatz von gewalztem Glas ist das neue Fenster kaum von seinem Original zu unterscheiden.

Die historische Farbgebung wurde durch einen Spezialisten untersucht. Diese Analysen lagen dem Farbkonzept zu Grunde, welches bei Fenstern und Aussentüren sowie der Dachuntersichten und Holzanbauten zur Anwendung kam.

An einigen Orten mussten die Absturzsicherungen den neuen Normen entsprechend aufgerüstet werden. Dabei konnte bei der metallenen Aussen-treppe durch das Aufsetzen eines schlanken Rundstabs reagiert werden, der in der Farbgebung und Unterteilung in das Erscheinungsbild passt. Im Treppenhause Ost wurde ein Drahtgeflecht in das Treppenauge gespannt, das in seiner technischen Schlichtheit dem Ausdruck des Industriebaus gerecht wird.

Der Sonnenschutz wurde differenziert saniert. Im Südflügel wurden die historischen Rollläden aus Holzlamellen mit der orientalisch anmutenden Metallblende wiederhergestellt. Die Stoffmarkisen an der Südfassade des Hauptbaus aus späterer Zeit wurden wieder in Stand gesetzt oder ergänzt.

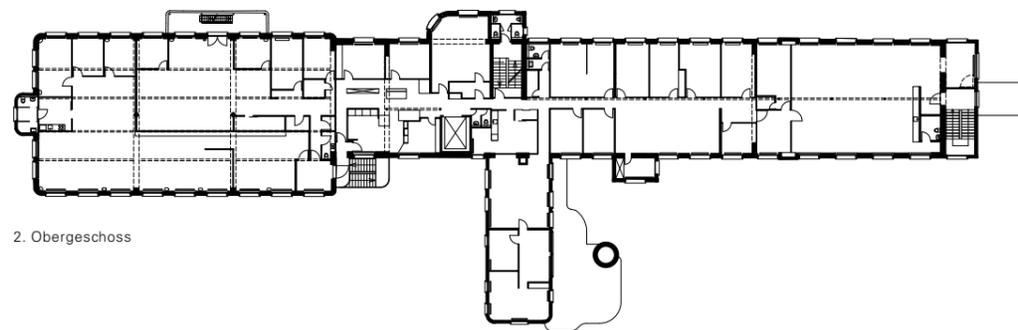
Neben einer Anpassung der Anlagen des Brandschutzes und der Fluchtwege wurden teilweise auch die Aussenanlagen (zum Beispiel das Auffüllen des roten Kiesplatzes) saniert, sowie eine Verdichtung der Signaletik vorgenommen.



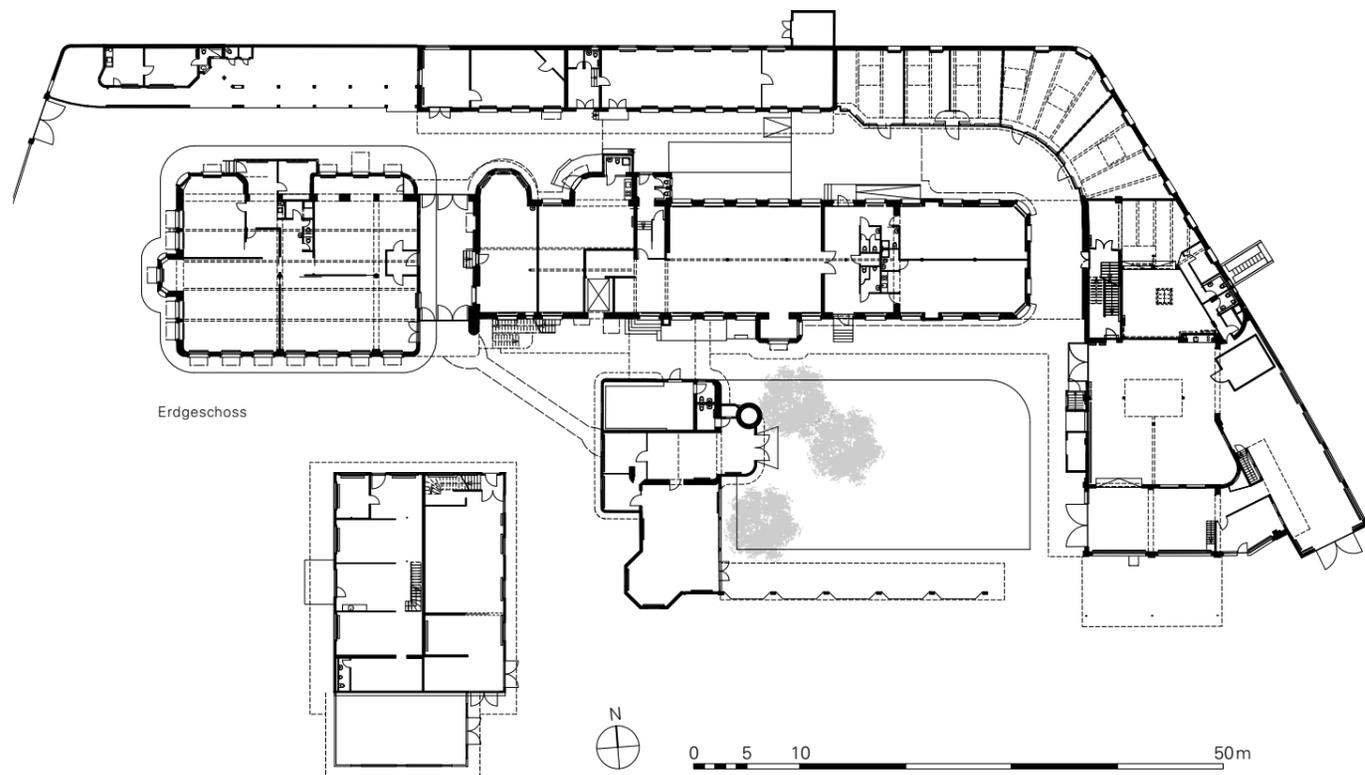
Westfassade



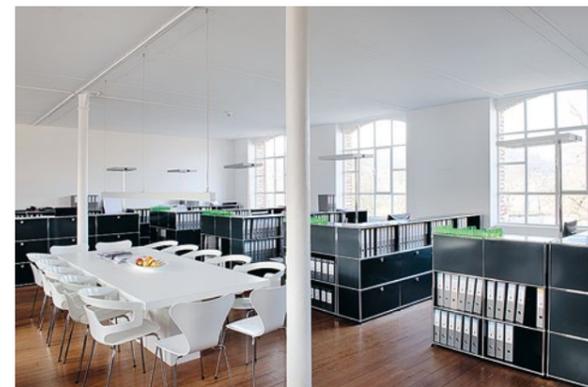
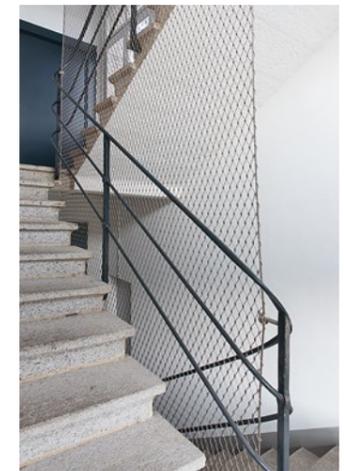
Südfassade



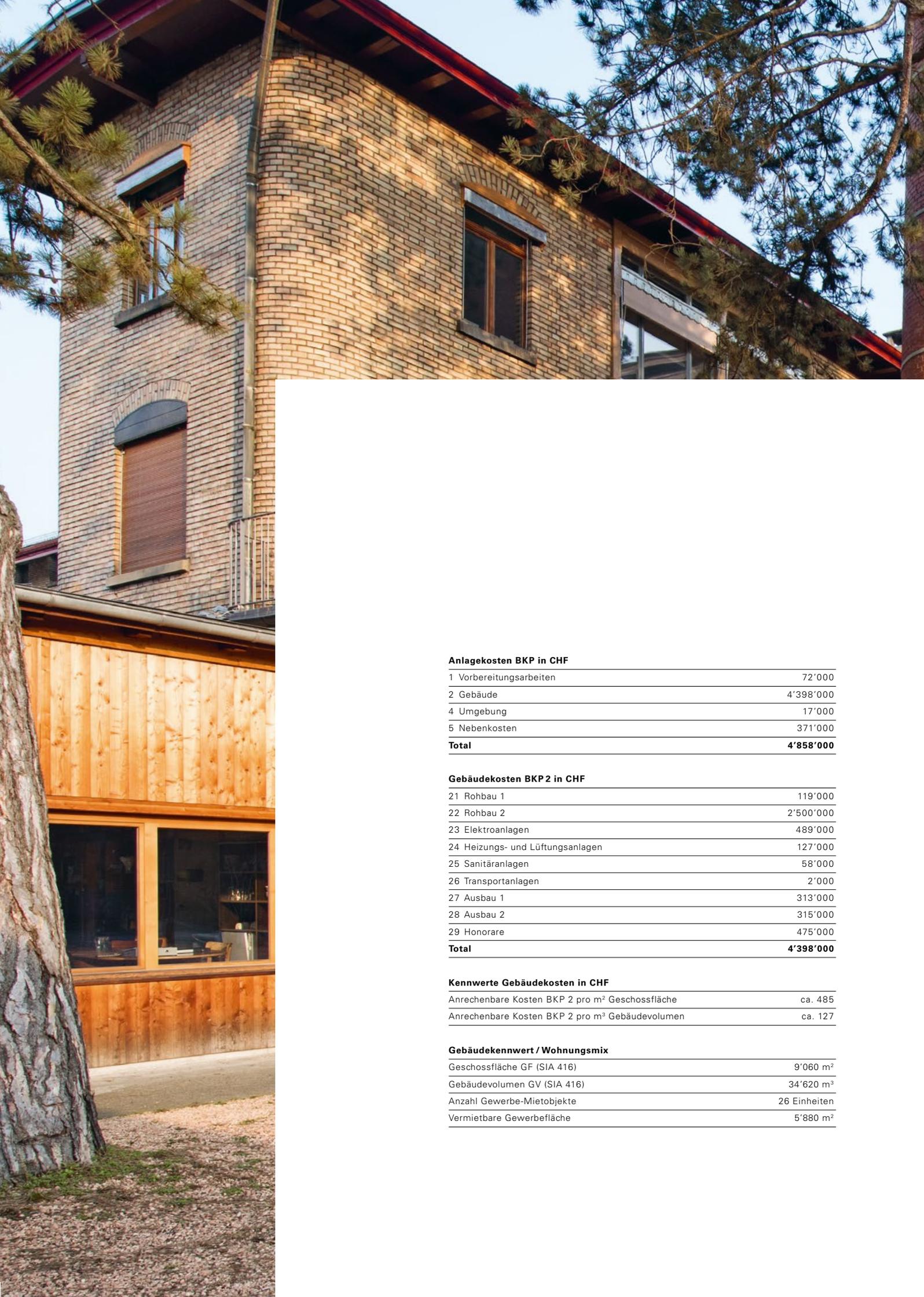
2. Obergeschoss



Erdgeschoss



- 1 Gesamtansicht von Monbijoubrücke
- 2 Fassadendetail
- 3 Detail Stahlfenster
- 4 Der Hof als Aufenthaltsraum
- 5 Der Hinterhof
- 6 Treppenhaus
- 7 Büroraum



#### Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	72'000
2 Gebäude	4'398'000
4 Umgebung	17'000
5 Nebenkosten	371'000
<b>Total</b>	<b>4'858'000</b>

#### Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	119'000
22 Rohbau 2	2'500'000
23 Elektroanlagen	489'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	127'000
25 Sanitäranlagen	58'000
26 Transportanlagen	2'000
27 Ausbau 1	313'000
28 Ausbau 2	315'000
29 Honorare	475'000
<b>Total</b>	<b>4'398'000</b>

#### Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	ca. 485
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>3</sup> Gebäudevolumen	ca. 127

#### Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	9'060 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	34'620 m <sup>3</sup>
Anzahl Gewerbe-Mietobjekte	26 Einheiten
Vermietbare Gewerbefläche	5'880 m <sup>2</sup>